



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Abril/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/05/2023
- Data de pagamento: 25/05/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: abril/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⁾
2,029
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
96,30
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,26
(R\$ /cota)

Retorno de
41,18%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
214.705

Dividend yield
9,2%

Volume
mensal
62,5
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/04/2023; (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 abril/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 9,2% a.a.

Gestão Comercial

Em abril, não ocorreu movimentação na carteira de locatários do Fundo, se mantendo portanto a vacância física em 2%. Com isso, ao final deste mês, 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.

BTLG Cabreúva

Pelo lado técnico, temos a boa notícia em relação a emissão da licença da Cetesb referente a expansão do ativo em Cabreúva – SP, incorporado ao BTLG no 2S22. Os projetos e cronograma estão em última fase de validação junto ao vendedor, visando a conclusão da obra no menor prazo possível. Com a maior visibilidade do prazo de conclusão da expansão e sua regularização, o ativo já vem sendo trabalhado comercialmente e ofertado de forma mais concreta no mercado. Vale ressaltar que diversas visitas já foram realizadas no imóvel e que agora contam com potencial de se transformar em propostas no curto prazo.

BTG Log SBC

Conforme [comunicado ao mercado do dia 16/05/2023](#), o Fundo assinou uma nova Carta de Intenções não vinculante com outro investidor estratégico, concedendo exclusividade por um período curto de tempo. A iniciativa vem em linha com a alta demanda percebida pelo ativo e na busca pela maximização do resultado aos investidores. Novas informações serão tempestivamente comunicadas ao mercado a medida que as negociações do desinvestimento evoluírem. Em paralelo com o desinvestimento, a frente comercial seguiu avançando, com uma nova locação com prazo de 12 meses de 35 mil m² de pátio, realizada no mês de maio. A receita proveniente será utilizada para pagar parte das despesas correntes do ativo.

Reforço de caixa

Conforme já informado aos cotistas no relatório do mês passado, o Fundo está integralizando 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. Destes, já tivemos a integralização de R\$ 16mm, restando R\$ 24mm a integralizar.

Destaque do mês

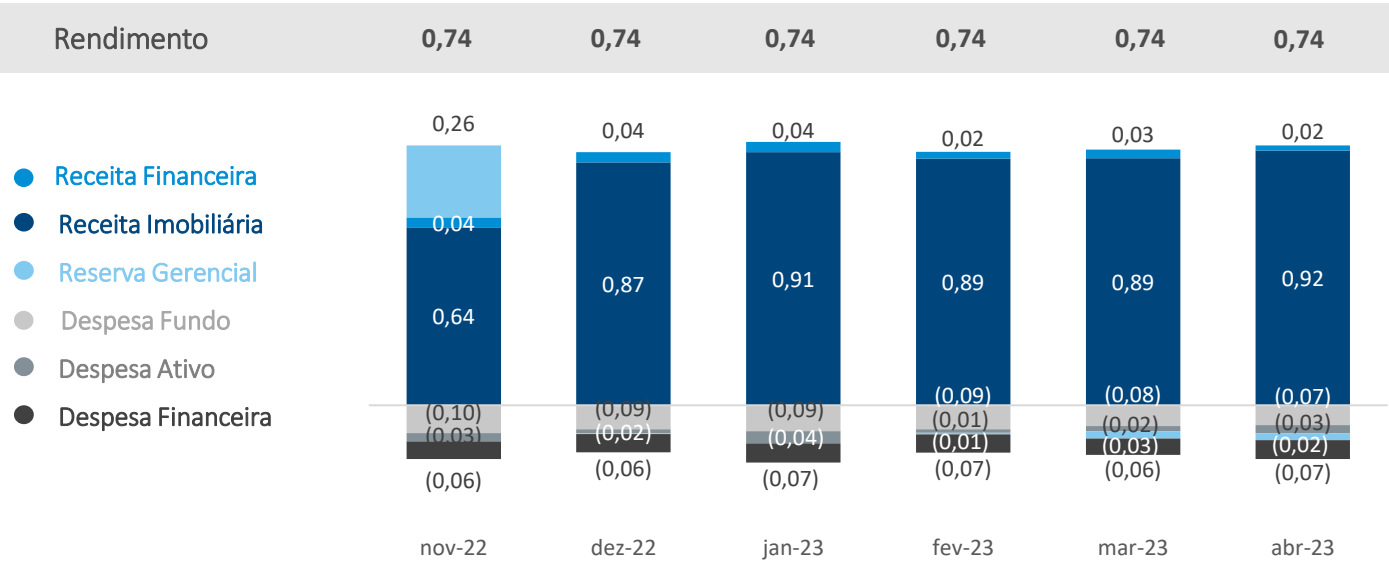
Neste mês, estamos reportando na seção especial um relatório com as atualizações das manutenções recentes realizadas em alguns dos ativos do Fundo.

Descasamento caixa/competência

Esse mês ocorreram alguns descasamentos no recebimento de aluguéis, devido a motivos pontuais de cadastro de alguns inquilinos da incorporação dos antigos FIs V2 Properties e Bluecap Renda Logística e, principalmente, por atraso no repasse das securitizadoras, ocasionando uma queda pontual na receita imobiliária contratada do Fundo, melhor detalhada na seguinte página deste relatório. Reforçamos no entanto que não houve impacto negativo na distribuição de dividendos.

Valores em reais: R\$

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

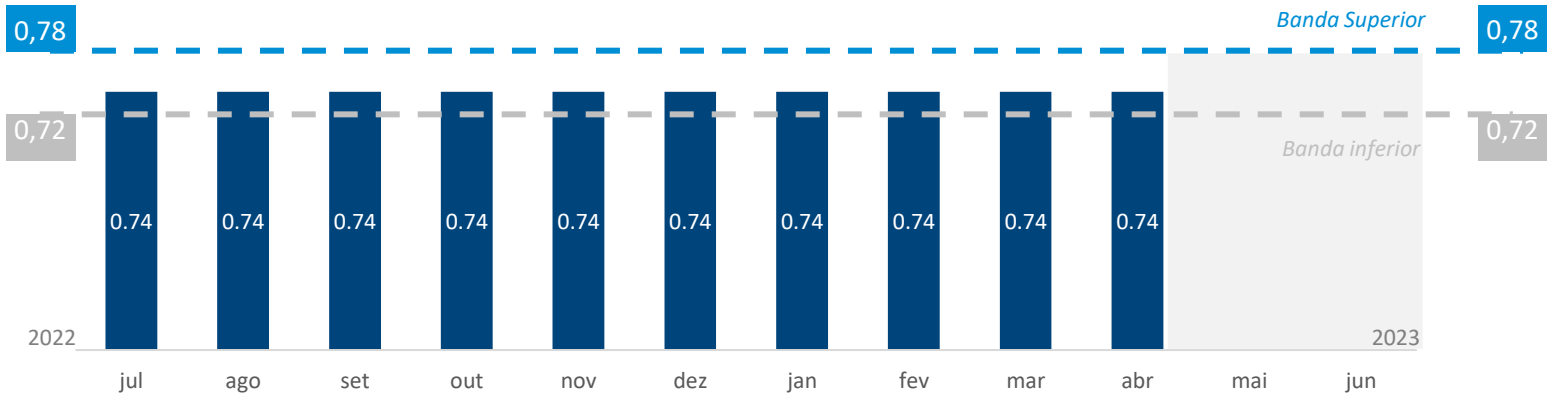


Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

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 FI 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

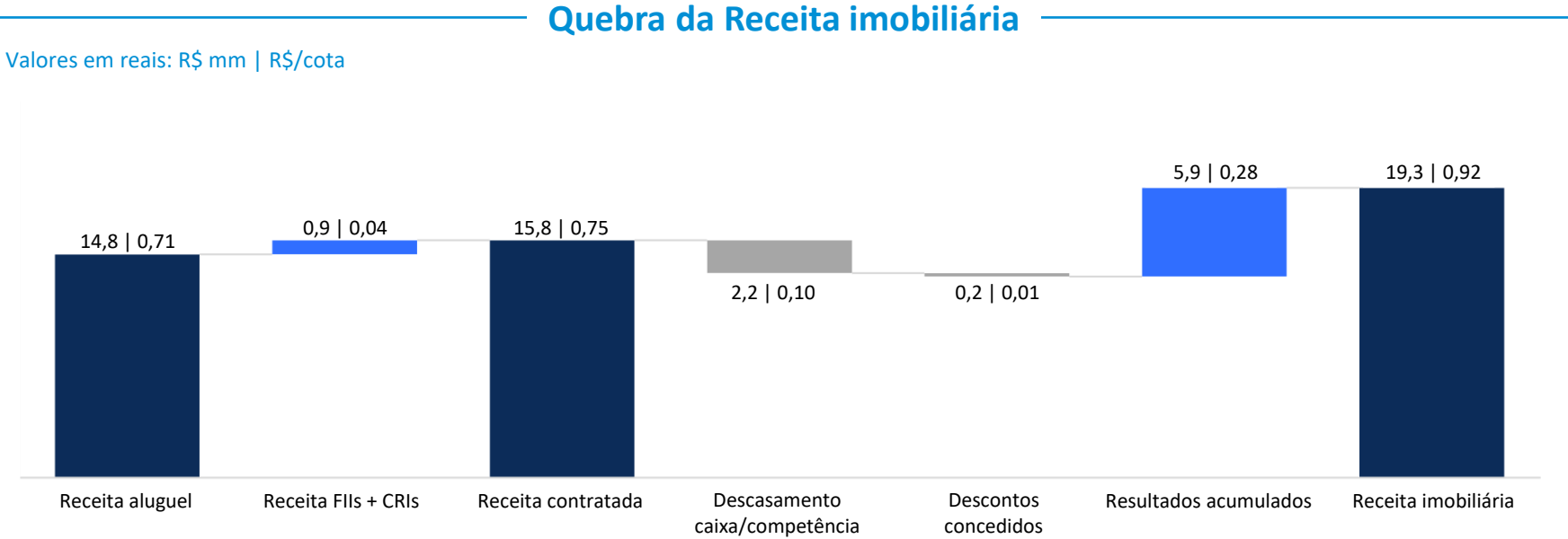
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

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\$				
	Março/23	Abril/23	2023	12 meses
Receita Contratada	15.677.362 ⁽⁴⁾	15.790.537	63.891.951	166.743.989
Receita Imobiliária	18.707.627	19.276.342	75.795.680	198.731.433
Receita Financeira	651.260	398.008	2.354.728	10.033.329
Total Receitas	19.358.887	19.674.350	78.150.408	208.764.762
Despesa Fundo	-1.588.477	-1.521.349	-6.901.508	-20.249.120
Despesa Ativos	-378.715	-617.320	-2.164.572	-6.956.147
Despesa Financeira	-1.245.044	-1.420.985	-5.487.915	-18.048.926
Total Despesas	-3.212.237	-3.559.654	-14.553.996	-45.254.192
Resultado Fundo	16.146.650	16.114.697	63.593.412	163.510.569
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,85	0,57		



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.

BTLG: bastidores manutenções

BTLG Jundiaí



Instalação de quadro de rearme da cabine primária



Teste de EPIS

BTLG Embu



Implantação do Sistema QR Code



Pintura de demarcações do piso

BTLG Ribeirão Preto



Retrofit do sistema de iluminação

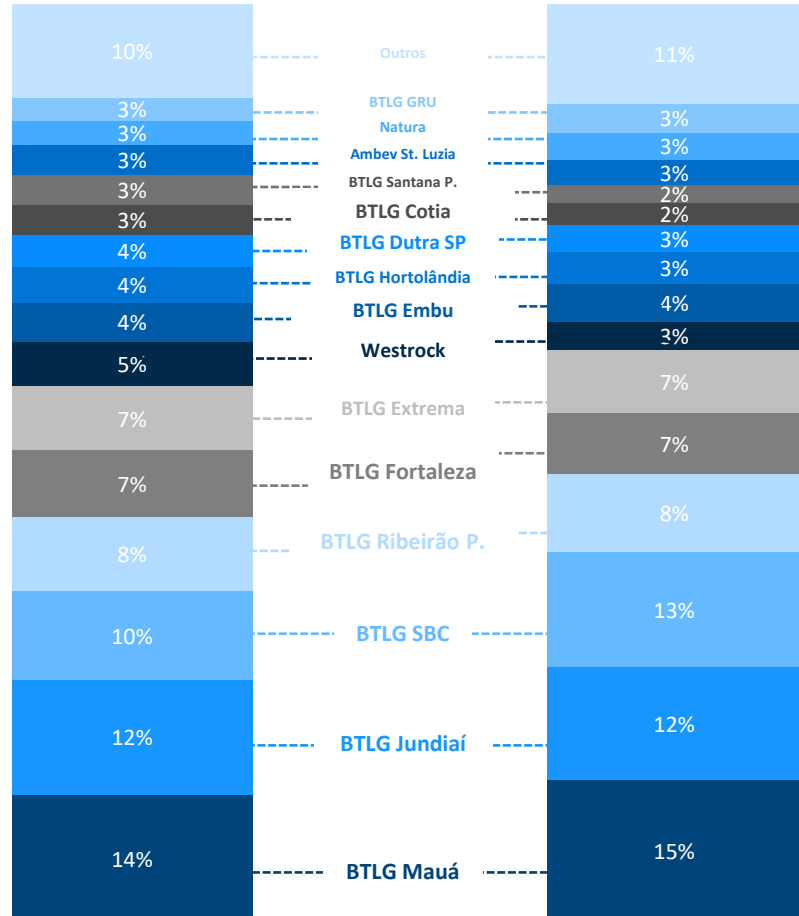


Limpeza interna do tanque de combustível

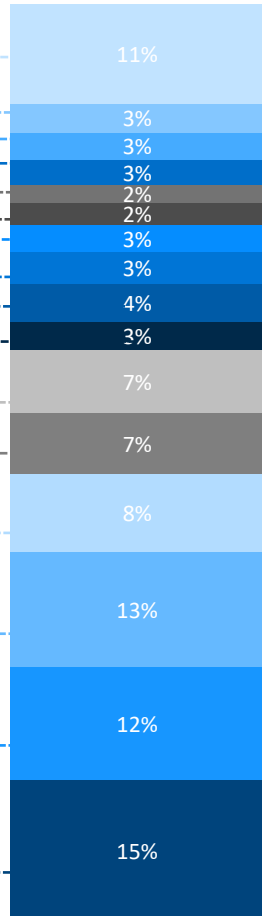
Time técnico com olhar focado nas manutenções mantém os ativos em plenas condições de uso para os inquilinos.

Carteira

Receita de locação



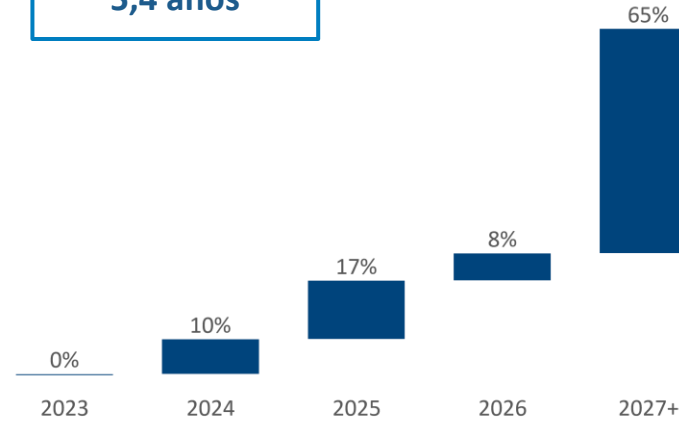
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

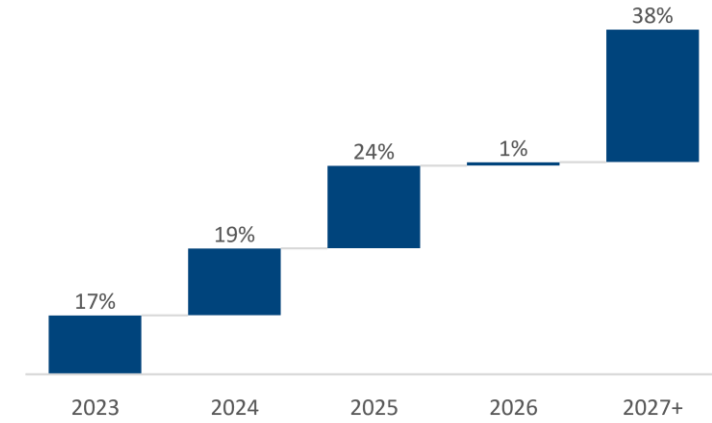
(% da receita contratada)

WAULT
5,4 anos



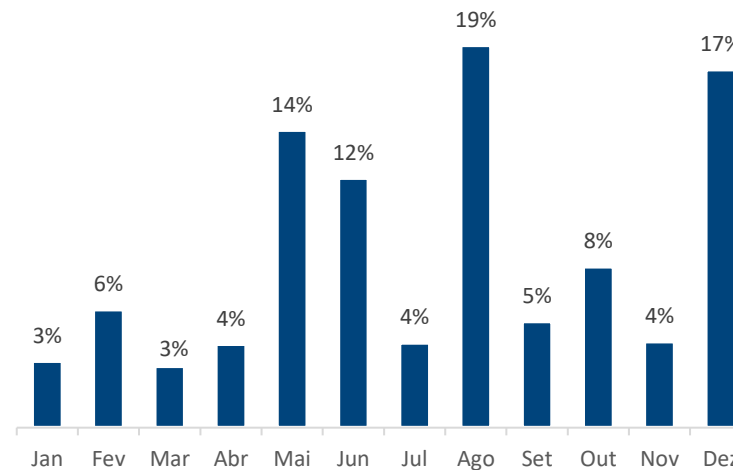
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

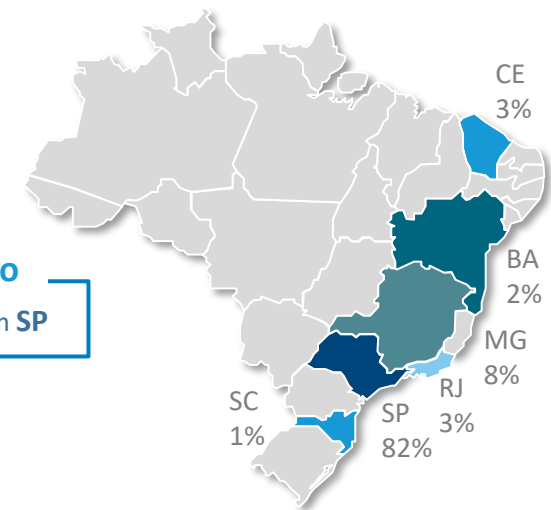


Geografia

(% da ABL)

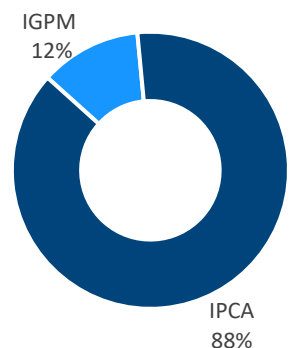
Localização

82% da ABL em SP



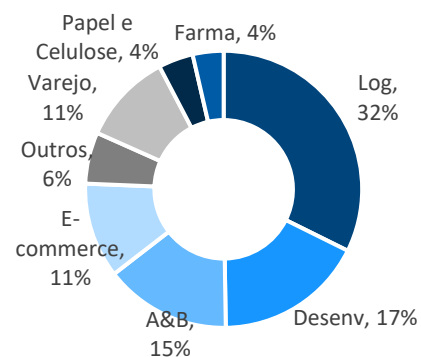
Indexador

(% da receita contratada)



Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



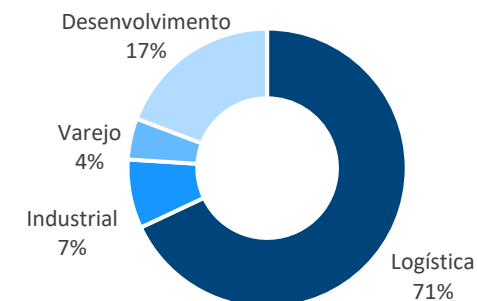
Tipologia dos Contratos⁽²⁾

(% da receita contratada)

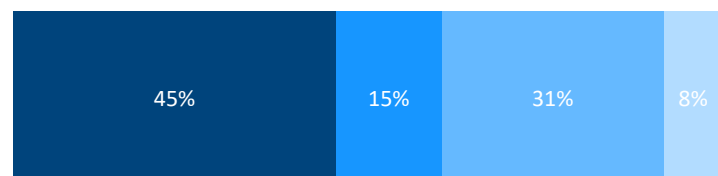


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



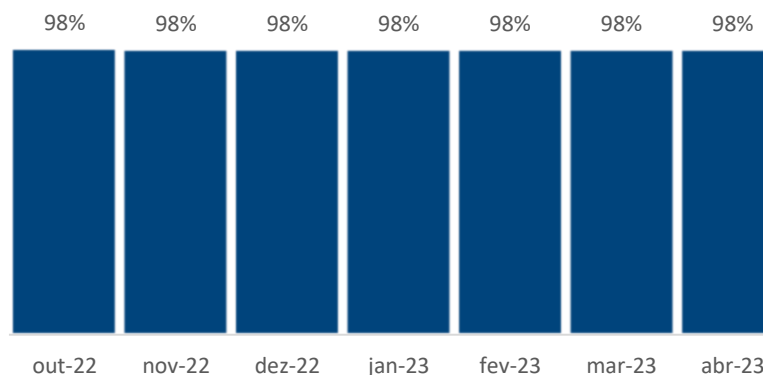
Tipo de Multa



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

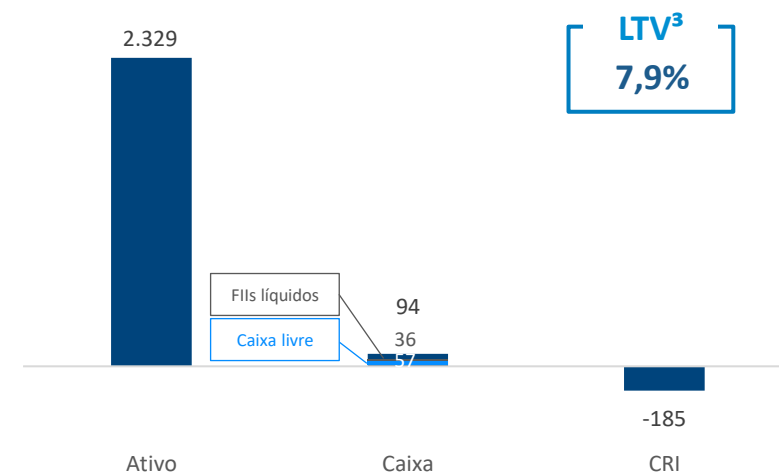
Ocupação Financeira

(% ABL)



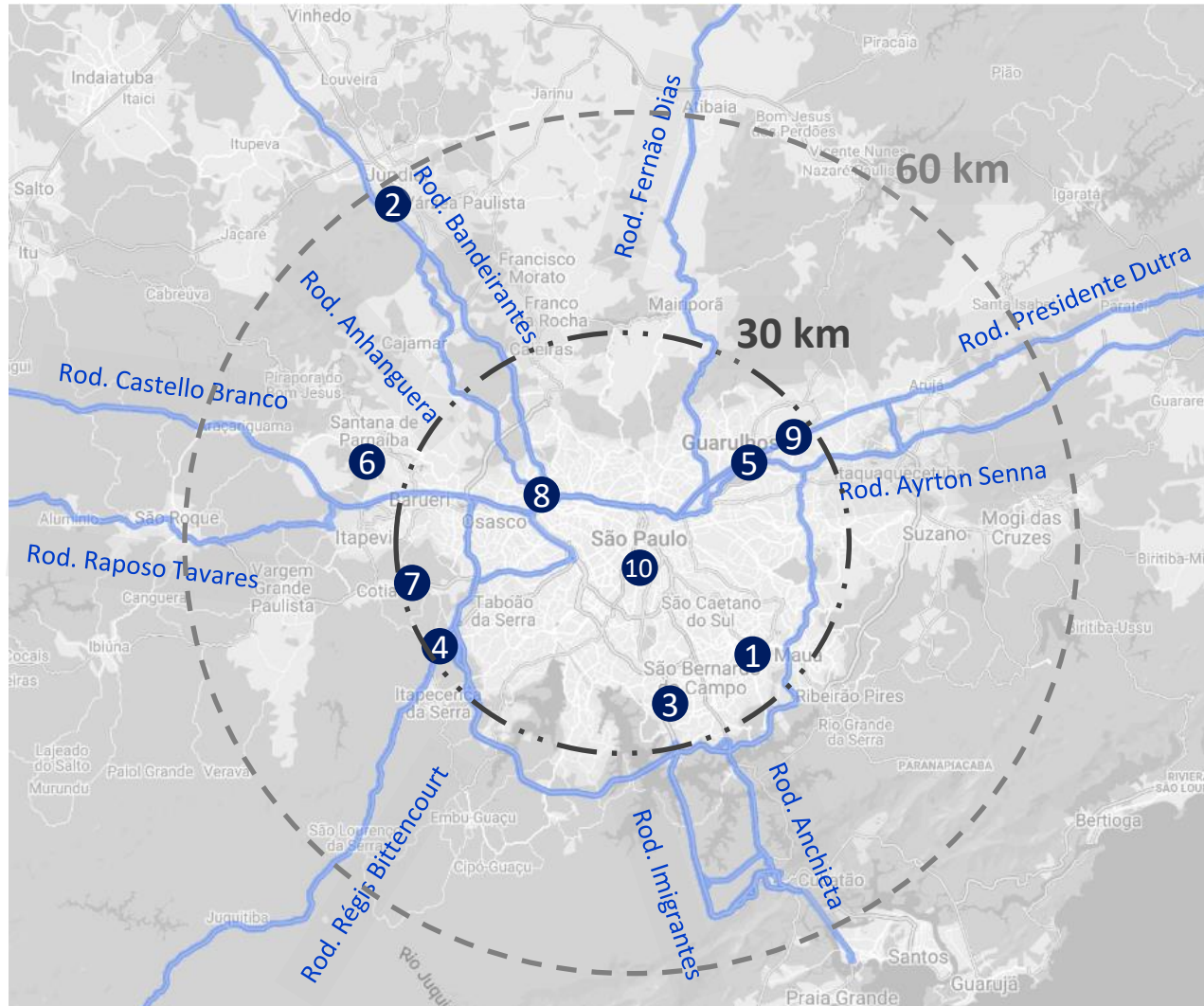
Alavancagem⁽¹⁾

(R\$ mm)

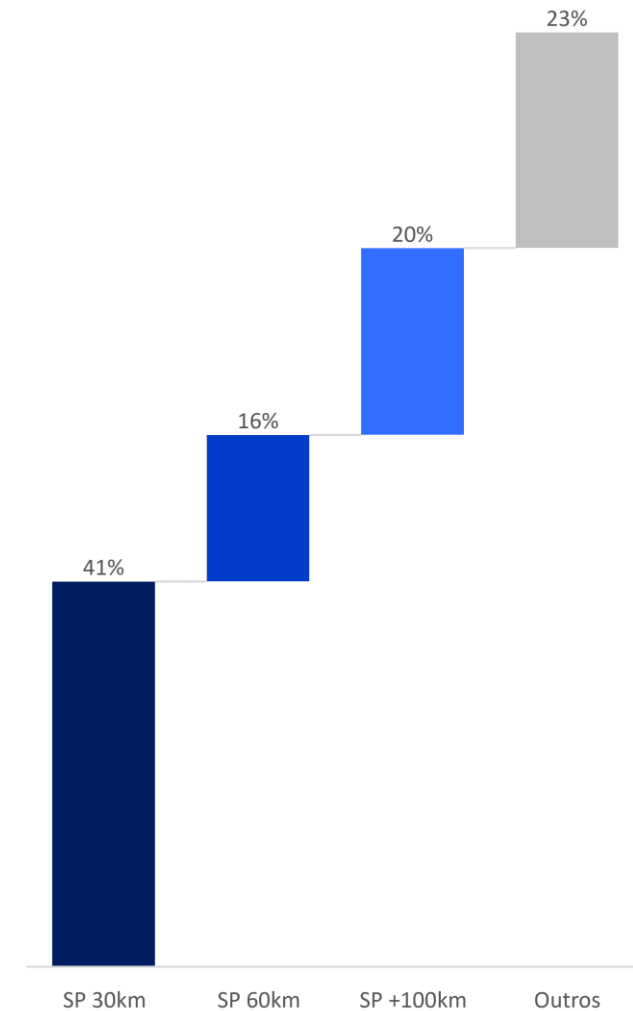


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 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:

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](#)

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](#)



BTG Log Hortolândia

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>

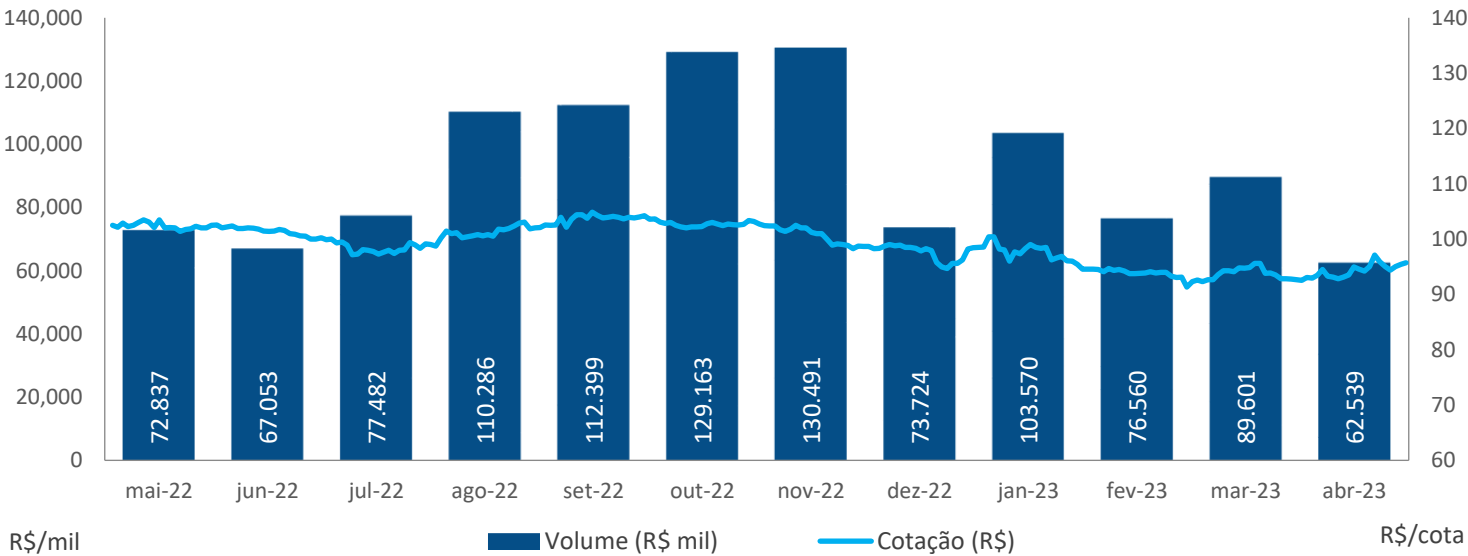
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (abr-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	2,7%	-1,1%	2,3%	0,4%
IFIX	3,5%	-0,3%	1,9%	0,6%
CDI Líquido ¹	0,8%	3,6%	11,4%	18,2%
IBOV	2,5%	-4,8%	-5,0%	-13,7%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*