



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Junho/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/07/2023
- Data de pagamento: 25/07/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: junho/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⁾
2,162
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,64
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,21
(R\$ /cota)

Retorno de
29,31%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
221.702

Dividend yield
8,9%

Volume
mensal
163,9
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
4%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/06/2023; (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. (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 junho/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 8,9% a.a.

Gestão Comercial

Ao longo do mês avançamos para discussão de minutas contemplando a ocupação de dois ativos do Fundo, que caso concretizada levará sua vacância para 2,1%, sendo:

- (i) BTLG Ribeirão Preto, com inquilino de bom risco de crédito e preço 29% acima do praticado, levando o ativo para 100% de ocupação;
- (ii) BTLG Cabreúva, que após a resolução da discussão judicial com o vendedor e início das obras, já estamos em tratativas para locação de metade da área em construção.

Estrutura de capital

No ano passado o Fundo fez uma emissão com a finalidade de quitar suas dívidas atreladas ao CDI, e, com os recursos levantados, a gestão seguiu essa quitação começando pelas mais caras, respectivamente CDI + 4,40% e CDI + 3,06%. Assim, restou pendente a última dívida atrelada ao CDI (2% do ativo do FII), que deve ser liquidada ainda no presente ano.

Dado que uma operação imobiliária demanda um caixa estrutural na ordem de 3% do patrimônio, tal volume foi mantido em caixa para fazer frente a demandas operacionais de rotina e a expansões de inquilinos, como no caso de Westrock (expansão de ~15% de ABL) e BTLG Santana de P. (expansão de ~20% de ABL), melhor explicado em seção própria mais adiante.

Conforme já explicado em relatórios anteriores, o Fundo tem como política o giro de ativos para destrava de lucros e reciclagem de capital e, nessa linha, ao longo do primeiro semestre foram vendidos alguns ativos menos aderentes à estratégia traçada para o portfólio. Em paralelo, o Fundo conta com os recursos dessas operações para seguir com sua estratégia de quitação da dívida CDI+, acima mencionada. Cabe mencionar que, em virtude de essas negociações se estenderem, e tal dívida vencer em julho, houve um descasamento de fluxos que levou à reestruturação dessa dívida, estendendo seu vencimento para 2027, porém sem multa de pré-pagamento. Na prática, fica mantida a estratégia de quitar essa dívida assim que houver caixa disponível.

Avaliação patrimonial

No mês de junho, foi realizada a reavaliação patrimonial do Fundo, tendo variado marginalmente na ordem de - 0,35%. Pelo viés positivo se destacam os ativos BTLG Navegantes, cuja revisional elevou a locação em 109%, e BTLG Santana de Parnaíba, em virtude da recente locação firmada pelo prazo de 15 anos.

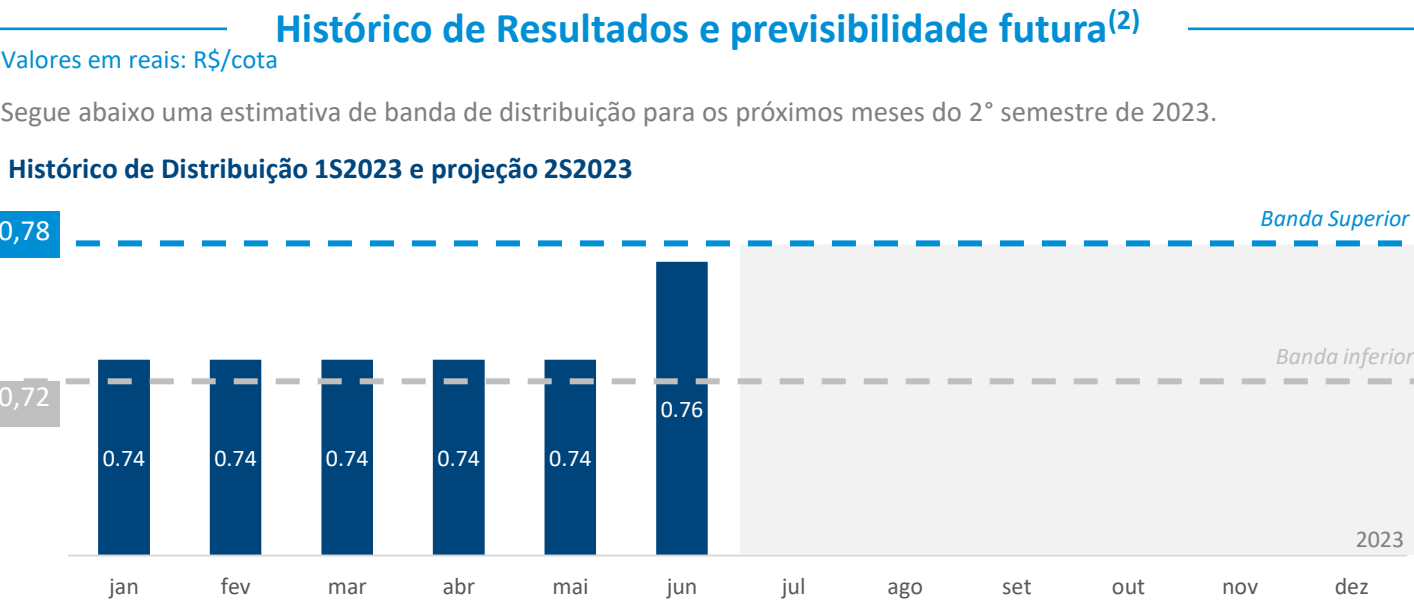
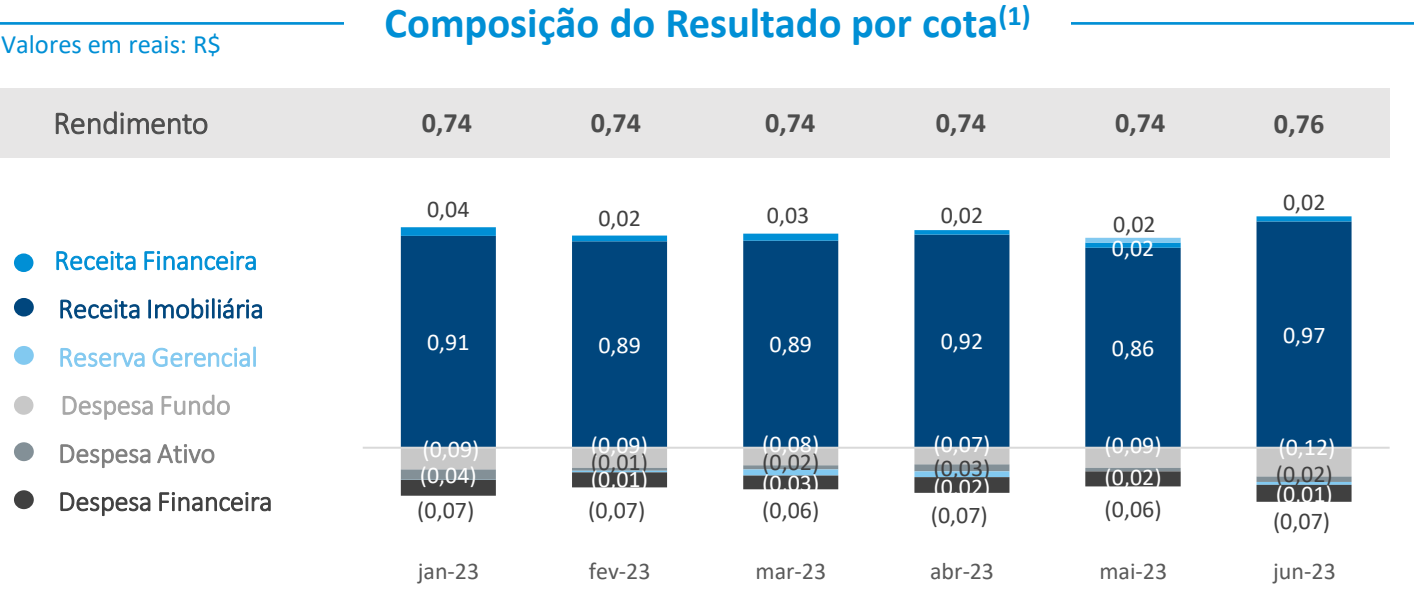
Pelo viés negativo e principalmente devido ao viés de desenvolvimento no contexto de juros elevados, tivemos como principais variações os ativos BTLG Cabreúva e o BTLG SBC.

Assim, a cota patrimonial atualizada ficou em R\$ 98,21. Com a melhora do cenário econômico a estimativa é que de um reflexo positivo no patamar patrimonial já a partir das próximas avaliações. Vale destacar que as últimas vendas realizadas no Fundo foram em média 26% acima do valor patrimonial.

Evento Subsequente & Destaque do mês

Conforme [fato relevante do dia 07 de agosto](#), o Fundo assinou um CCV⁽¹⁾ referente a venda do imóvel BTLG Dutra SP, tendo como compradora a atual inquilina do imóvel pelo valor de R\$ 81,5 mm (4,0 mil/m²). Tal venda está sujeita a condições precedentes, sendo recebido até então um sinal de 10% do preço. Quando finalizada, o lucro apurado R\$ 23,5 mm (R\$ 1,12/cota) será distribuído aos cotistas. A Gestão estima que as condições precedentes sejam superadas ainda dentro do segundo semestre de 2023, sendo uma delas a aprovação da operação pelo CADE. Mais informações podem ser encontradas na seção especial do presente relatório tratando o racional econômico desta transação.

Pelo lado comercial, foi realizada a reposição de um locatário no BTLG Extrema. Bauducco, que ocupa uma área de 13 mil m² comunicou sua saída e consequente desocupação em agosto, e a gestão já amarrou novo contrato com valor 3% acima do praticado, com prazo de 6 anos e início imediatamente após a saída da atual locatária. Com isso, a vacância do Fundo segue estável e em patamar estruturalmente baixo (inferior a 5%).



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.

Descasamento caixa/competência

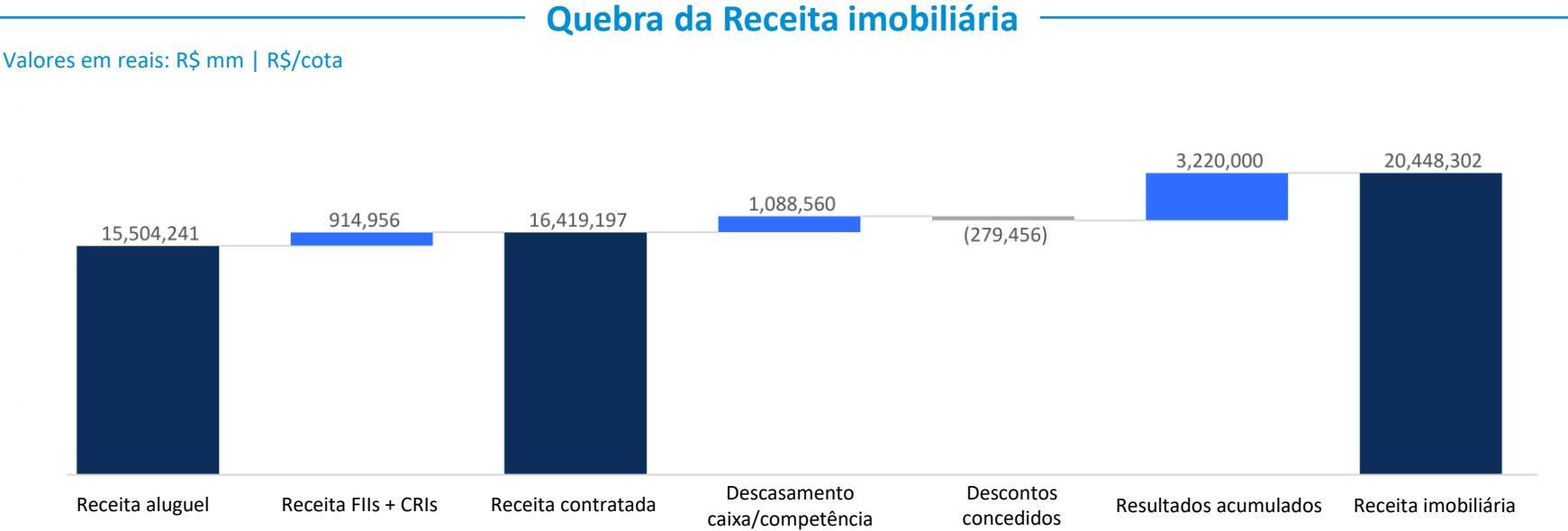
Descasamento pontual e operacional no recebimento de aluguéis que não chegam a se configurar como inadimplência. Exemplo: contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro um dos nossos inquilinos não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo 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\$				
	Maió/23	Junho/23	2023	12 meses
Receita Contratada	15.044.565	16.419.197	95.355.713	176.617.352
Receita Imobiliária	18.080.554	20.448.302	114.324.536	220.304.389
Receita Financeira	472.177	463.095	3.290.001	8.608.759
Total Receitas	18.552.731	20.911.397	117.614.536	228.913.148
Despesa Fundo	-1.834.734	-2.607.035 ⁽⁴⁾	-11.343.277	-21.590.599
Despesa Ativos	-320.061	-500.792	-2.985.426	-7.113.680
Despesa Financeira	-1.343.318	-1.540.877	-8.372.111	-17.029.510
Total Despesas	-3.498.114	-4.648.704	-22.700.814	-45.733.789
Resultado Fundo	15.054.617	16.262.693	94.913.722	183.179.359
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,47	0,32		



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) O aumento da despesa reportada nesse mês será compensado no fechamento de agosto, resultado de uma reclassificação contábil no valor de R\$ 648.609,79. Com essa reclassificação, a despesa do Fundo segue em linha com os meses anteriores.

BTLG: atualização expansões

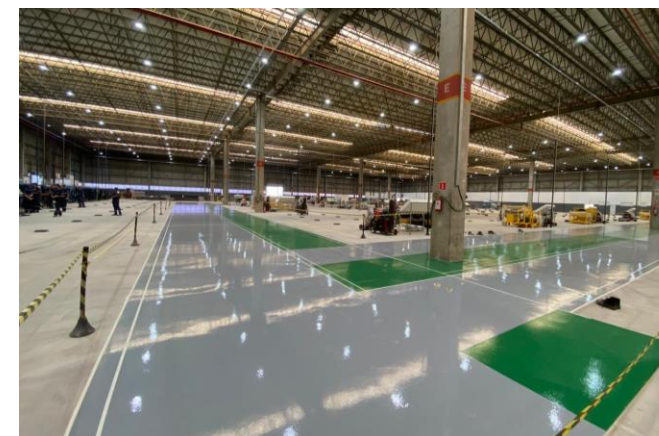
Expansão Westrock



Cronograma 70% realizado | Previsão de entrega out/23

Expansão teve como contrapartida a extensão do contrato BTS⁽¹⁾ até 2033

Retrofit e expansão BTLG Santana P.



Previsão de operação em set/23

Retrofit e expansão foram chave para contrato atípico 15 anos

Resumo da Transação

Venda BTLG Dutra SP



“A reciclagem do portfólio é um dos pilares no ativismo da gestão imobiliária, e por meio das vendas buscamos constantemente destravar valor para os nossos investidores.”

Destaques da operação

Valor de Venda: R\$ 81,5 mm | R\$4.032/m²

- Acima do custo de reposição
- 23% acima de laudo⁽¹⁾

Lucro: R\$ 23,5 mm | R\$ 1,12/cota

- 40% ganho de capital



19,5% de TIR⁽²⁾



BTLG Dutra SP



BTLG Dutra SP

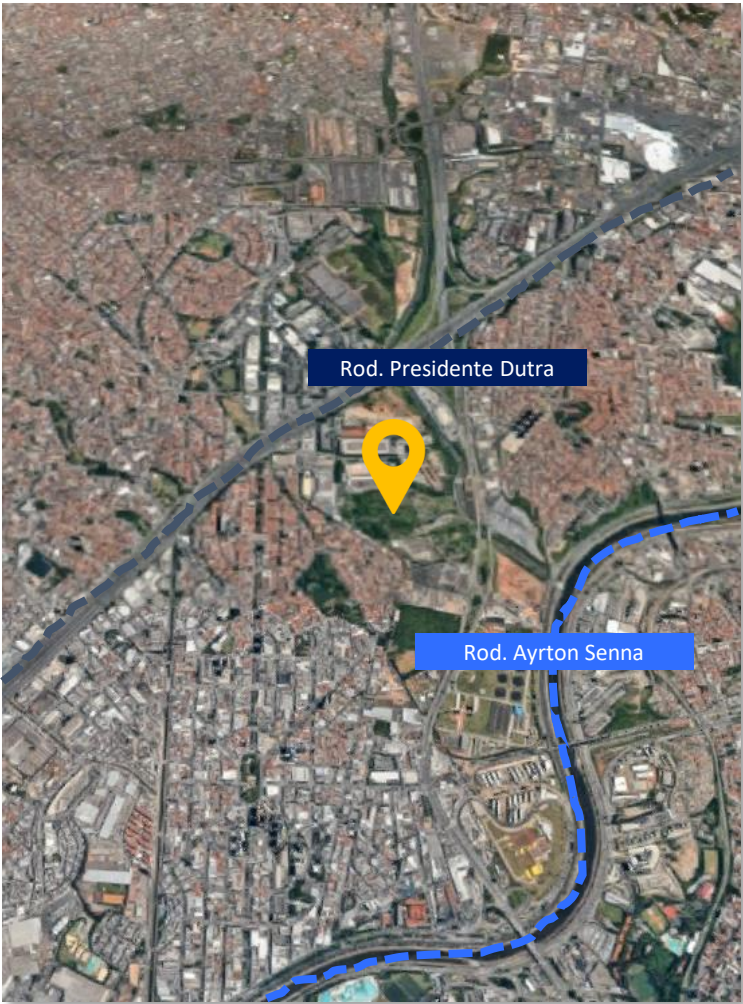
Resumo da Transação

Venda BTLG Dutra SP

40% ganho de capital

Lucro	R\$23,5 mm 1,12/cota
Valor Venda	R\$81,5 mm 4.032/m²
Valor Patrimonial ⁽¹⁾	R\$66,0 mm 3.264/m²
Custo	R\$58,0 mm 2.868/m²
Área Locável	20.219 m²
Vencimento Contrato	11/2029
Aluguel R\$/m²	R\$29,09

+23%



Resumo da Transação

Venda BTLG Dutra SP

Out/19 – Nov/19

BTG Assume Gestão

- BTG assume obra e negocia entraves comerciais
- Imóvel representava 25% do PL⁽¹⁾ do FII

Mar/20

Obra concluída

Ago/23

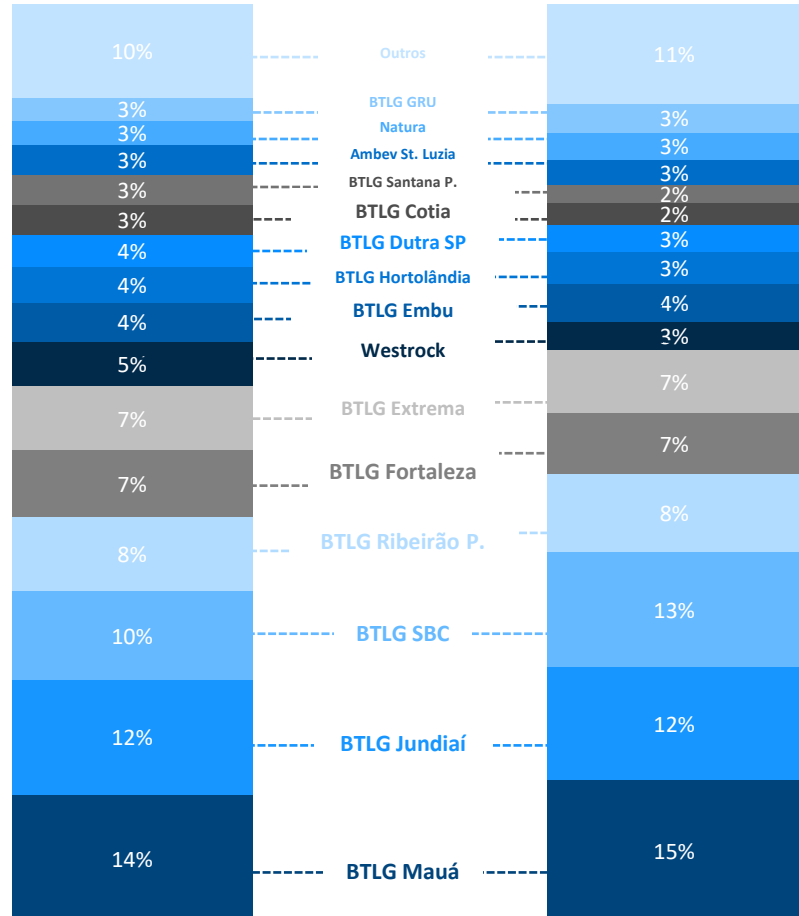
Venda

- Imóvel representa 3% do PL⁽¹⁾ do BTLG



Carteira

Receita de locação

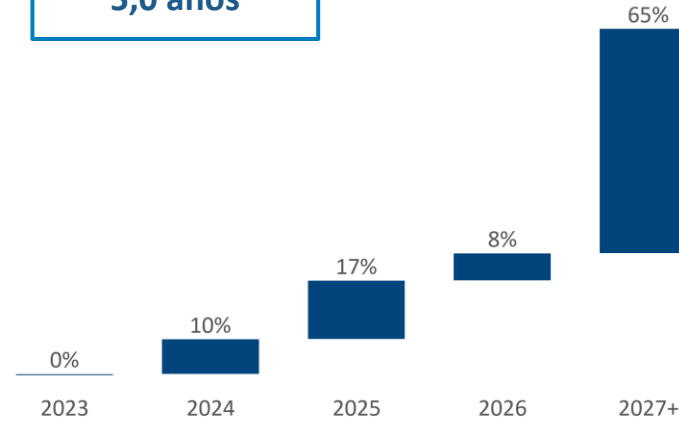


Valor Patrimonial

Vencimento⁽¹⁾

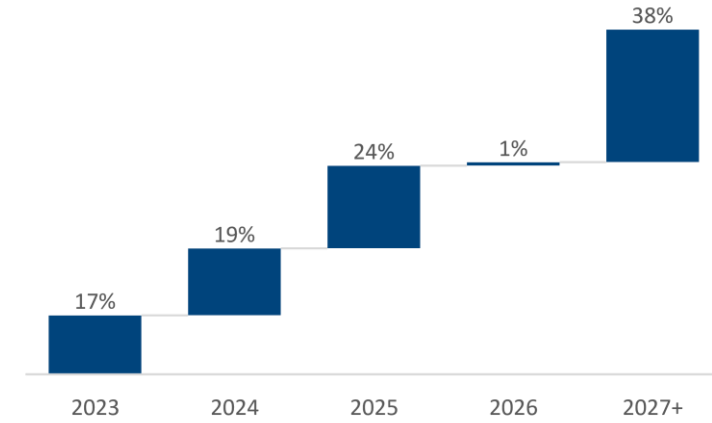
(% da receita contratada)

WAULT
5,0 anos



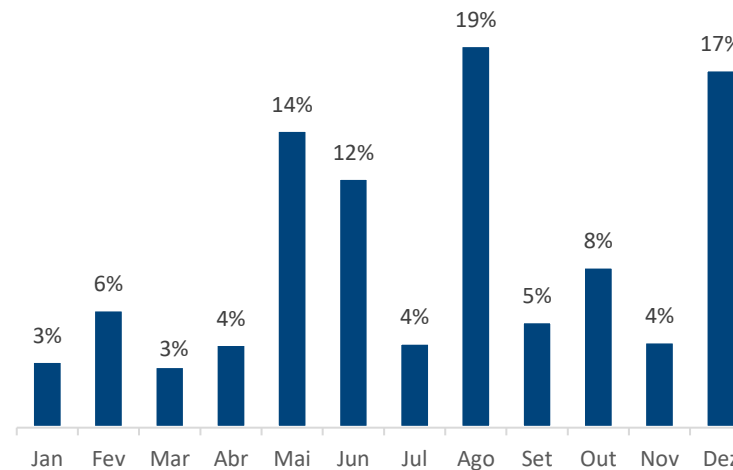
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

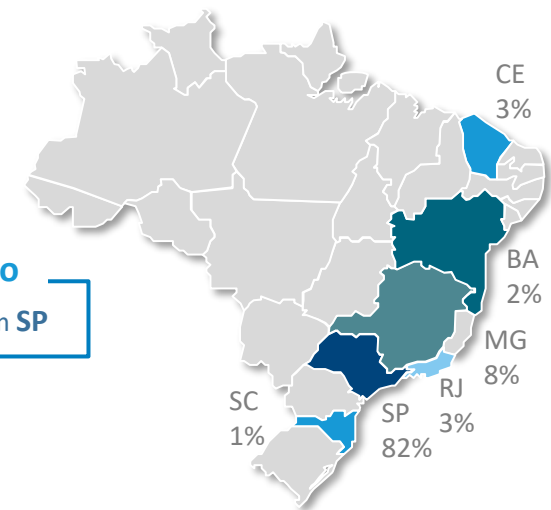


Geografia

(% da ABL)

Localização

82% da ABL em SP

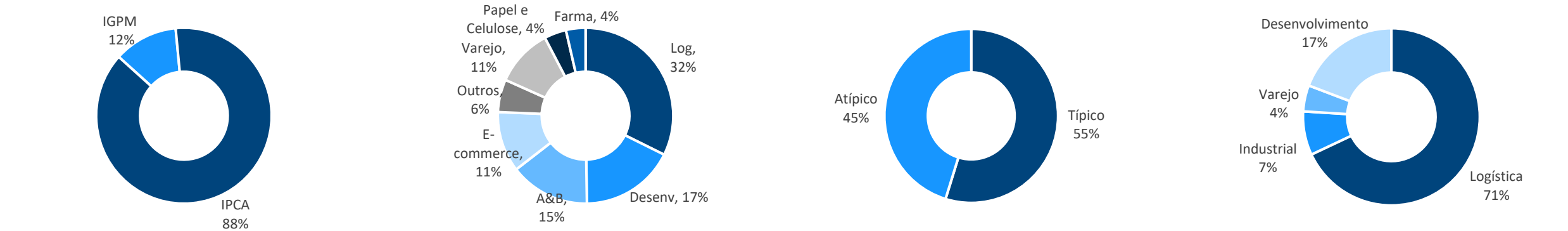


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

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

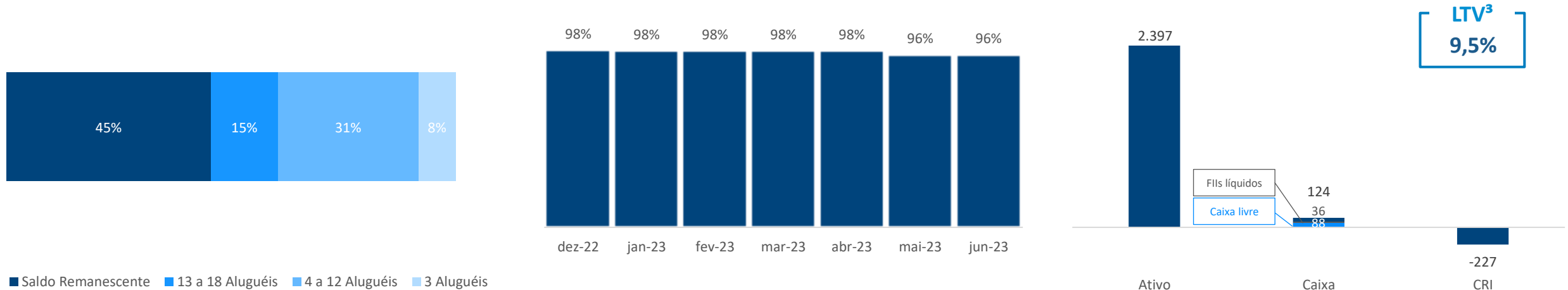
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

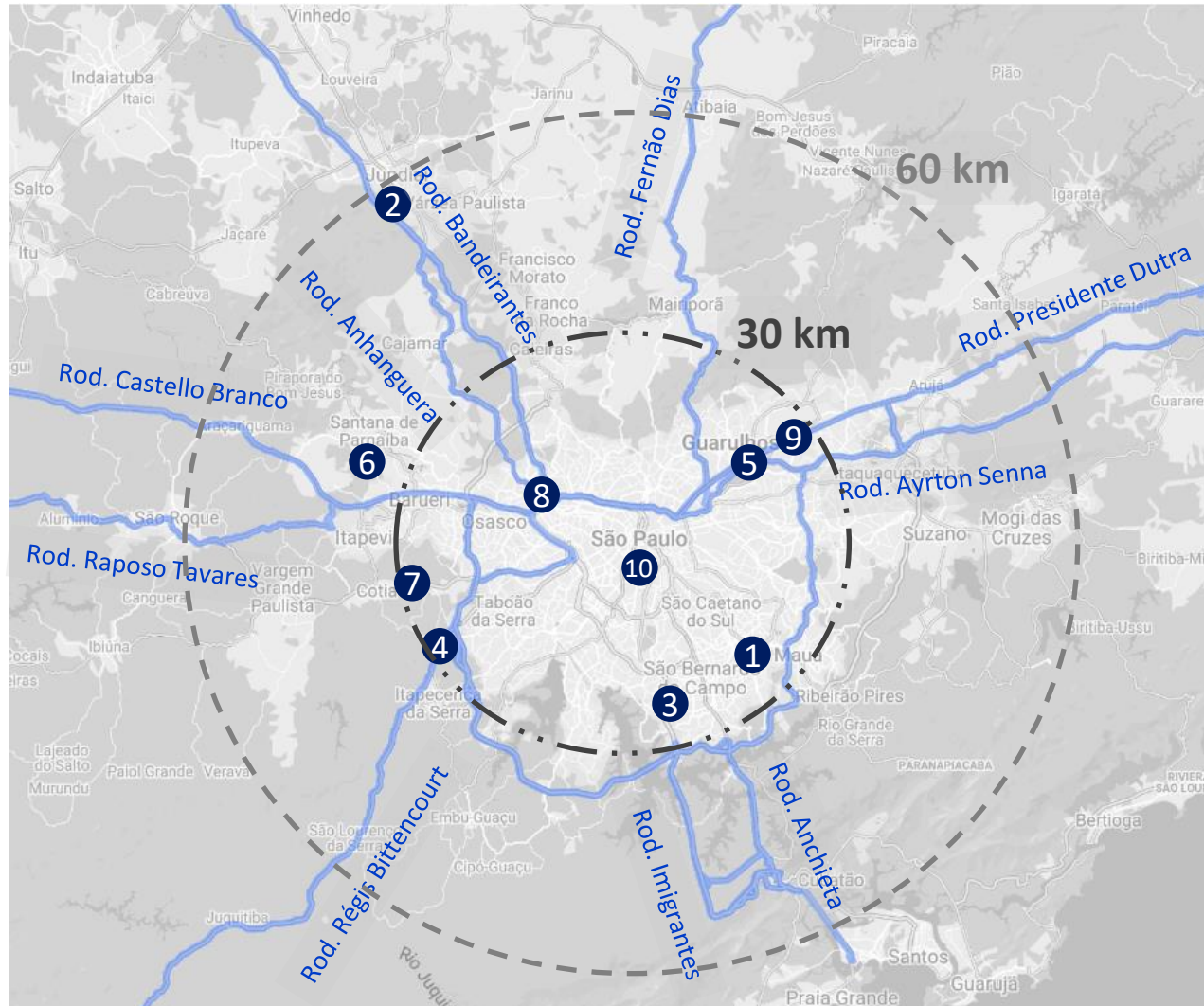
Ocupação Financeira
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)

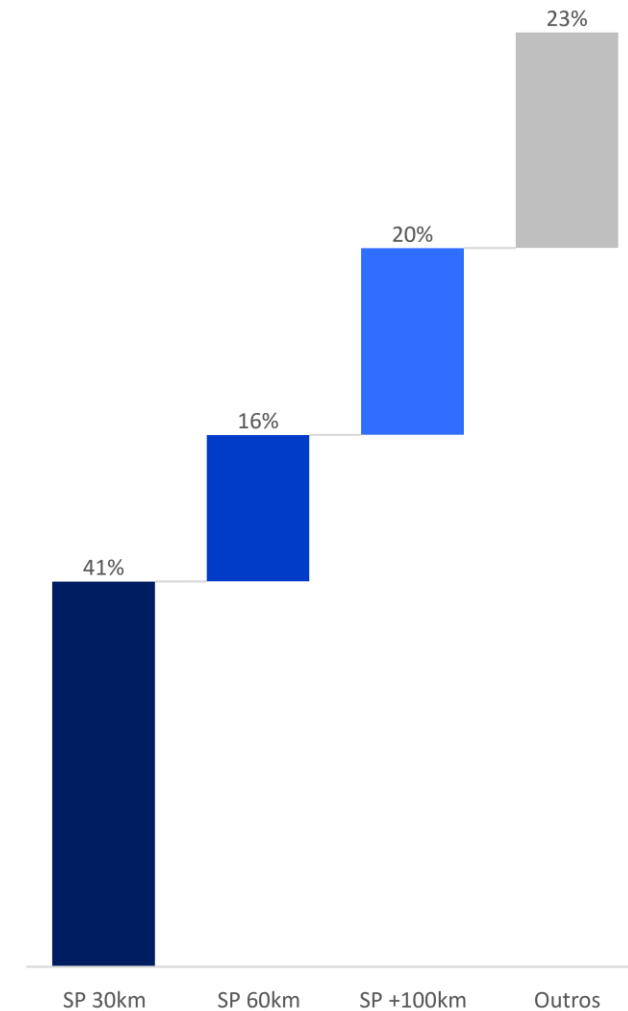


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 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 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

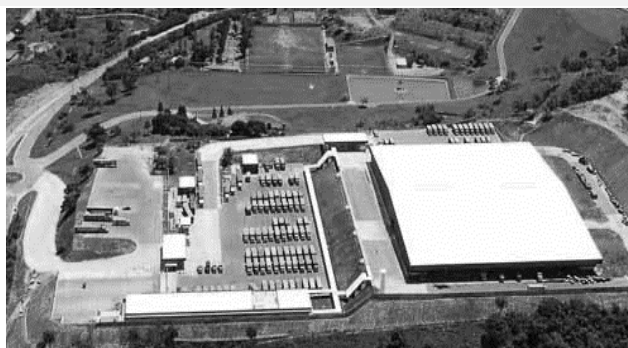


Imóveis em processo de venda⁽³⁾

- 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:

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 assinou um CCV ⁽⁴⁾ para venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia. Venda parcelada com correção do Saldo por IPCA + 7,0% a.a. Valor: R\$ 105 mm Lucro ⁽⁵⁾ : R\$ 0,92/cota Fato relevante	04 de Agosto* Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 600 mm. Fato Relevante	07 de Agosto* Fundo assinou um CCV ⁽⁴⁾ para venda do imóvel BTLG Dutra SP. Venda à vista condicionada a superação de algumas CPs ⁽⁶⁾ , entre elas a aprovação pelo CADE. Valor: R\$ 81,1 mm Lucro ⁽⁵⁾ : R\$ 1,12/cota Fato relevante
---	--	---	---	---	---	---



Balanço BTLG (R\$):

Ativo 2.397 mm	PL + Passivo 2.170 mm
--------------------------	---------------------------------

Alavancagem
227 mm

CRI I Volume: R\$ 60mm Taxa: CDI + 2,95% IF: 21G0185485 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
CRI II Volume: R\$ 40mm Taxa: IPCA + 5,92% IF: 21G0479767 S/ multa⁽¹⁾	CRI IV Volume: R\$ 40,0mm Taxa: IPCA + 5,90% IF: 23E1152492 Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration ⁽²⁾ remanescente

(*) 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>

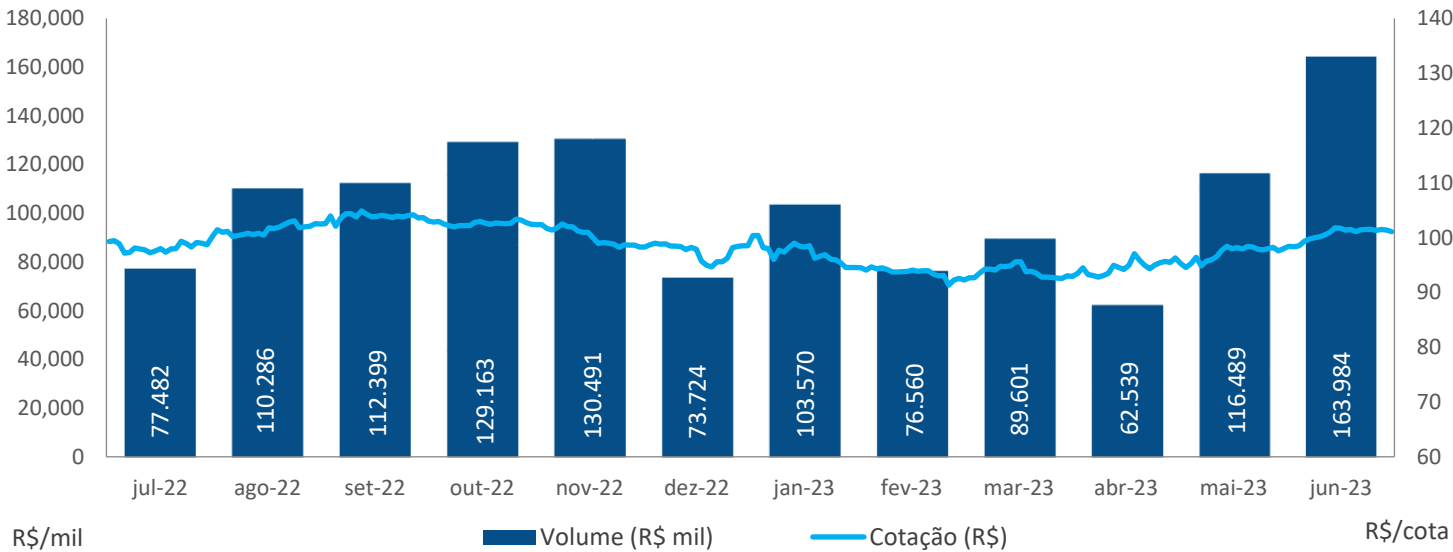
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (jun-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	5,0%	7,0%	12,4%	15,4%
IFIX	4,7%	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*