



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Setembro/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/10/2022
- Data de pagamento: 25/10/2022
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: setembro/2022

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
19.023.202



Valor de
Mercado¹
1,945
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,26
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
97,82
(R\$ /cota)

Retorno de
16,83%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
192.436

Dividend yield
8,7%

Volume
mensal
112,4
(R\$ milhões)

Imóveis³
20

WAULT²
6
anos

Vacância
financeira³
0%

ABL Total³
597,8m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/09/2022; (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 | Considera a renda mensal proveniente do distrato de locação do ativo BTLG Santana de Parnaíba, com término em fev/2023.

Mensagem aos Investidores

Em setembro/22, o BTLG distribuiu R\$ 0,74/cota⁽²⁾ aos seus Investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição apresenta um *dividend yield* de 8,7% a.a. Em 24 meses o retorno do FII é de 16,8% (vs IFIX 7,0%).

Neste mês, houve um crescimento pontual da despesa de ativos em virtude da comissão referente a locação de 45.000 m² no ativo BTLG Mauá.

Incorporação FII V2 Properties

No mês de setembro ocorreu a incorporação do FII V2 properties, conforme [Fato Relevante do dia 27/09/2022](#). Finalizado o processo, todos os ativos que faziam parte do VVPR agora se integram ao portfólio do BTLG, assim como os cotistas. O leilão das frações de cotas foi realizado em 14/10/2022, [conforme Fato Relevante](#). Vale ressaltar que a distribuição de rendimentos do VVPR, ocorrida em 30/09/2022, não prejudicou os investidores do BTLG que possuíam cotas antes da incorporação devido ao casamento das competências de receitas entre o BTLG e o VVPR. O relatório deste mês já engloba a análise com os novos ativos e a Gestão tem feito contato direto com os novos locatários, fortalecendo as sinergias do portfólio. Mais a frente, dedicamos uma seção especial para tratar da transação.

Carta de Intenções BTG Log SBC

Ao longo dos últimos meses o Fundo recebeu propostas não solicitadas para alienação de parte do seu investimento na antiga fábrica da Ford – BTG SBC Log. Depois de um trabalho de mútuo entendimento com os sócios do empreendimento, seguimos com a assinatura de uma “Carta de Intenções” não vinculante com um investidor estrangeiro estratégico, concedendo exclusividade por um período curto de tempo, conforme [comunicado ao mercado no dia 13/10/2022](#). Ao longo dos próximos dias, a Gestão vai se aprofundar na tese de desinvestimento e maiores evoluções a respeito do negócio serão comunicadas ao mercado quando da conclusão das tratativas.

Locação 100% BTLG Santana de Parnaíba

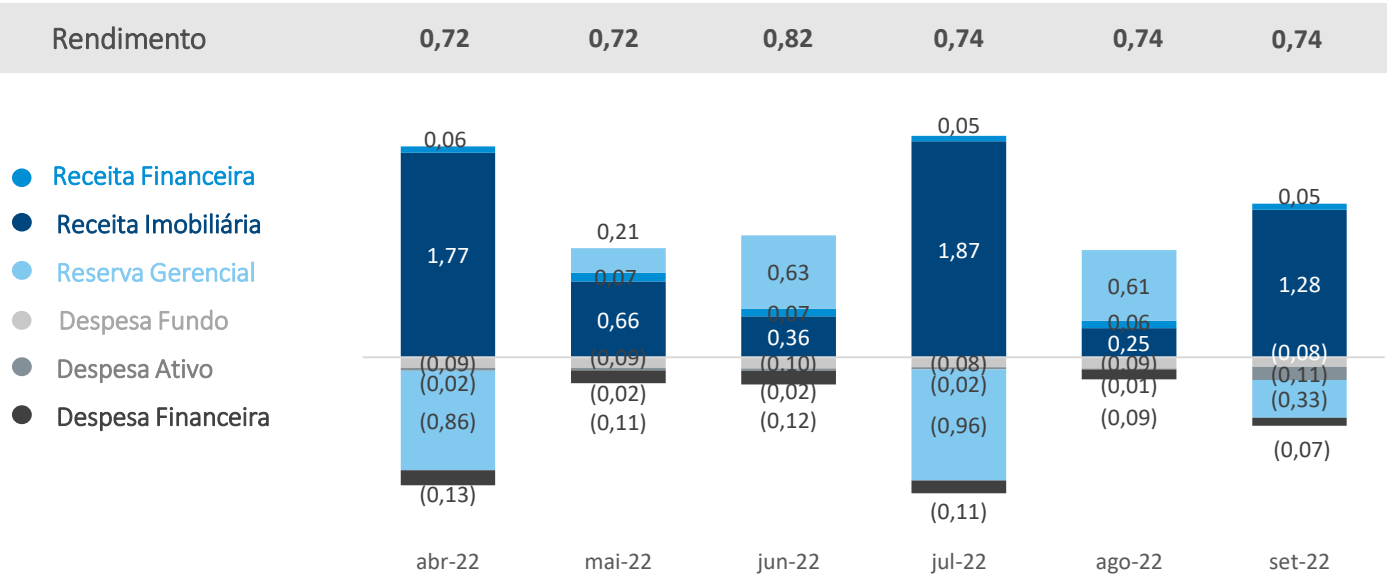
Pela frente de locação, tivemos a concretização da locação do BTLG Santana de Parnaíba com abl 18.940 m². O contrato de locação é com a Modular Data Centers, atípico e com prazo de 15 anos. A locação tem como contrapartida um investimento por parte do Fundo de R\$ 22,5 mm a um cap rate estimado de 10,7% a.a, que será utilizado para expansão de pelo menos 4 mil m² e modernização do ativo. Com a locação, o imóvel fica 100% locado antes do prazo de sua desmobilização⁽⁵⁾, o que comprova sua qualidade e o sucesso da estratégia comercial implementada. Maiores informações a respeito podem ser acessadas pelo [Fato relevante divulgado no dia 17/10/2022](#).

Expansão e renovação contratual Westrock

Ainda pela frente comercial, o Fundo assinou um aditamento com a Westrock, uma das empresas líderes no segmento de papel e celulose e segunda maior produtora de embalagens de papelão ondulado no Brasil, para expansão de 16% da ABL do ativo “Westrock Araçatuba”. Com o acordo, foi pactuado a extensão do prazo contratual no formato atípico para 2033 (vs 2026 anteriormente). O investimento pelo Fundo na expansão será de R\$ 15 mm a um cap rate⁽⁶⁾ estimado de 9,0% aa.

Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) Considera a atual quantidade de cotas do Fundo. (3) Receita Contratada é a receita Imobiliária do FII desconsiderando descontos, carências e eventos pontuais, como lucro por venda de imóvel. (4) Ajuste gerencial de despesas considerando reclassificação contábil a ser refletida no fechamento de outubro. (5) Renda proveniente do distrato de locação do ativo BTLG Santana de Parnaíba, com término em fev/2023. (6) Considera o aluguel ponderado da locação vigente e da expansão, tomando como base o custo da expansão.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
Receita Contratada ⁽³⁾	10.787.127	10.621.383	10.969.017	11.069.587	11.459.040	13.180.186
Receita Imobiliária	26.948.190	11.016.068	5.939.832	31.254.807	4.222.255	24.280.543
Receita Financeira	848.481	1.230.496	1.129.346	793.900	1.068.210	1.032.711
Total Receitas	27.796.671	12.246.564	7.069.178	32.048.707	5.290.465	25.313.254
Despesa Fundo	-1.380.674	-1.492.846	-1.607.444	-1.416.335	-1.587.264	-1.527.098
Despesa Ativos ⁽⁴⁾	-368.491	-367.252	-296.069	-309.249	-133.463	-1.484.612
Despesa Financeira	-1.967.187	-1.886.125	-2.017.486	-1.849.611	-1.427.503	-1.330.066
Total Despesas	-3.716.352	-3.746.223	-3.920.999	-3.575.194	-3.148.231	-5.042.149
Resultado Fundo	24.080.319	8.500.341	3.148.179	28.473.512	2.142.234	20.271.105
Rendimento Distribuído	0.72	0,72	0,82	0.74	0,74	0,74

Locação de 100% Santana de Parnaíba | SP

Comprovada qualidade do ativo, com a locação antes da desmobilização⁽¹⁾ integral pelo antigo inquilino



1 Imóvel 100% locado

- Locação ocorre antes do término do prazo de desmobilização⁽¹⁾ do imóvel
- Reposição de inquilino por meio de um contrato longo comprova a qualidade do ativo

2 Inquilino líder no segmento de Data Center

- A Modular é líder em desenvolvimento e produção de Data Center na América Latina
- Investimento de R\$ 22,5 mm a um cap de 10,7% a.a na modernização e expansão do ativo
- Expansão mínima estimada de 4.000 m² (22% da ABL atual do ativo)
- Impacto mensal nova locação de R\$ 0,03/cota

3 Contrato longo e atípico

- Contrato atípico 15 anos
- Contrato com multa forte e estrutura de garantia

Locação de 100% Santana de Parnaíba | SP

Estratégia comercial e de reposicionamento do ativo executada com sucesso:

Clique na imagem para assistir o vídeo



Folder de divulgação do ativo



Locação de 100% Santana de Parnaíba | SP

Fotos do ativo



Incorporação VVPR

Racional

Custo de incorporação dos ativos em linha com custo de reposição

Os ativos possuem diferenças relevantes entre tipo de utilização, localização e relação de área construída e área de terreno, sendo necessária a precificação separada por classe de ativo para correta avaliação do seu preço justo e valor de locação no vencimento dos contrato relevantes entre 2025 e 2027

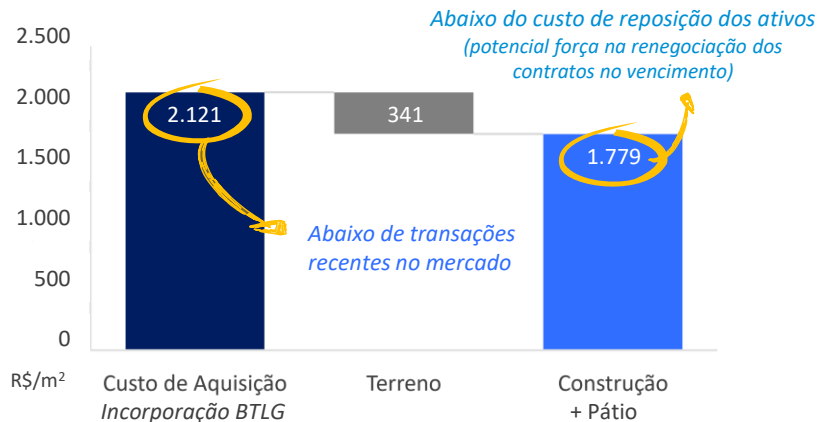
Ativos Perfil Logístico

Ativos predominantemente ou com potencial logístico: Ambev Santa Luzia | Ambev Feira de Santana | Air Liquide Campinas | Mills Camaçari

ABL vs Área de Terreno m^2



Decomposição de Custos $R\$/m^2$



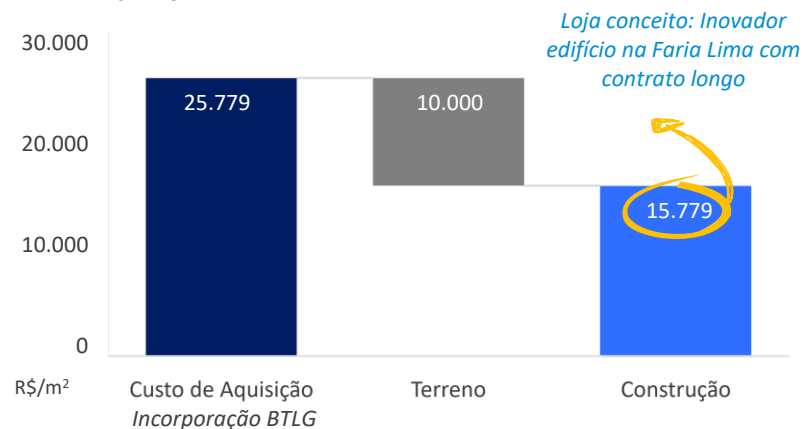
Ativo Urbano – São Paulo

Ativo: Dengo Faria Lima

ABL vs Área de Terreno m^2



Decomposição de Custos $R\$/m^2$



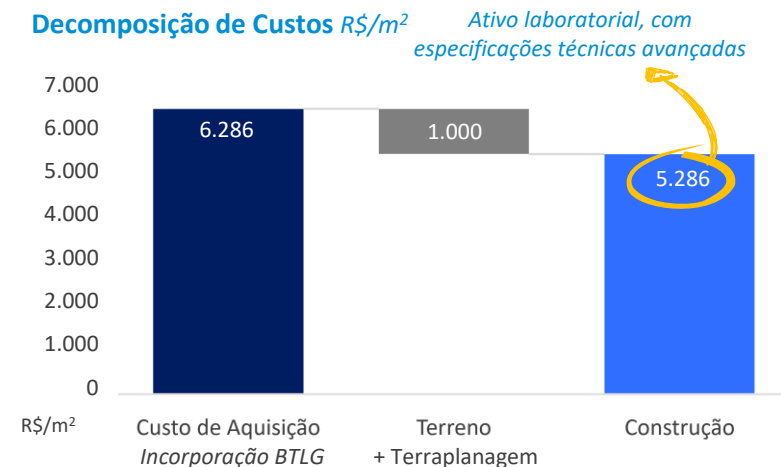
Ativo Laboratório – Grande SP

Ativo: Symrise Cotia

ABL vs Área de Terreno m^2



Decomposição de Custos $R\$/m^2$



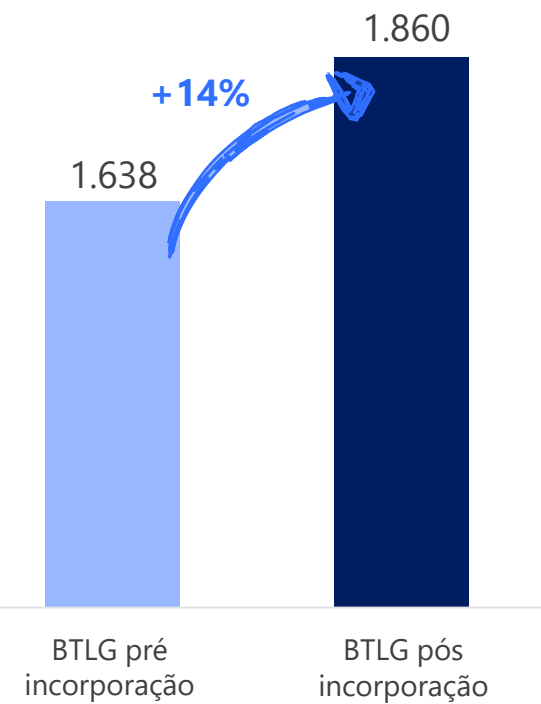
Incorporação VVPR

Fundo pós incorporação

Incorporação do VVPR ao cap rate de 11,1% permite aumentar o FFO⁽¹⁾ do BTLG de imediato

A gestora acredita na venda dos ativos com pouca aderência estratégica ao portfólio como oportunidade de destrava de valor para o fundo

Patrimônio Líquido BTLG (R\$mm)



Principais Indicadores BTLG – Após Incorporação

Valor de Mercado ² 1,945 (R\$ bilhões)	Valor Patrimonial ² 97,82 (R\$ /cota)	# Imóveis ³ 20 +6 ativos	ABL Total ³ 597.500 _{m²} +42.667m²	Vacância financeira ³ 0%	Receita Atípica ³ 50% vs 43% anteriormente
--	---	--	---	---	--

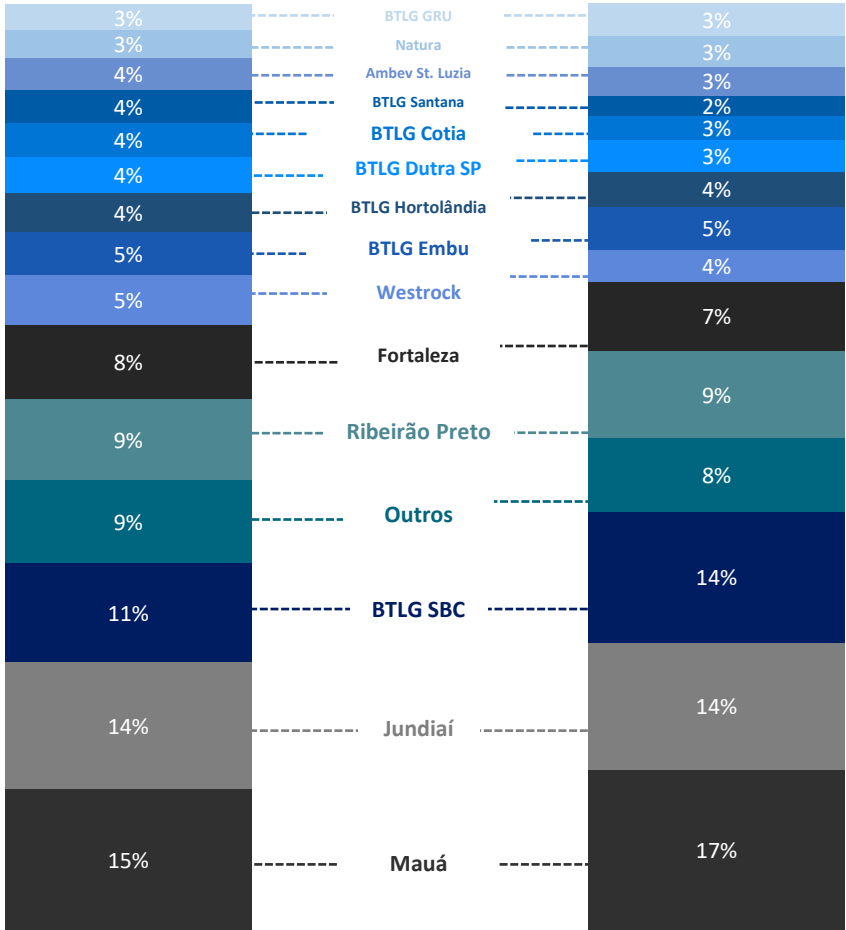
Novos ativos do portfólio BTLG – Após Incorporação

						
Locatário						
Localização	Cotia SP	Santa Luzia MG	Feira de Santana BA	Av. Faria Lima SP	Campinas SP	Camaçari BA
ABL Terreno m²	7.538 14.184	16.120 102.423	11.295 75.000	1.499 801	1.999 26.176	4.415 36.072
% Receita aprox BTLG após Incorp	4%	4%	2%	1%	1%	1%

Notas: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) FFO significa “Funds from Operations” e representa o resultado recorrente do fundo, sem considerar receitas extraordinárias. (2) base 30/09/2022; (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FILs | Considera a renda mensal proveniente do distrato de locação do ativo BTLG Santana de Parnaíba, com término em fev/2023

Carteira

Receita de locação

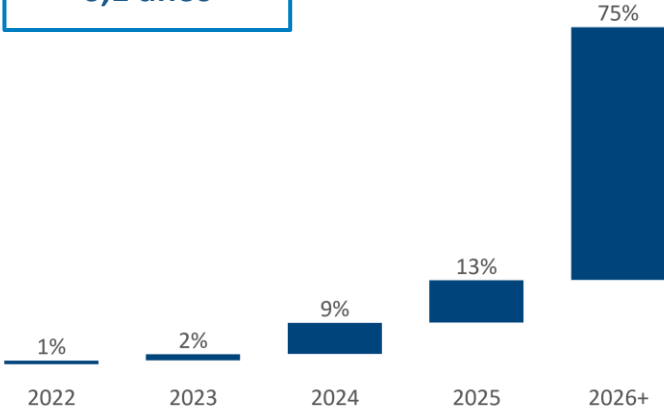


Valor Patrimonial

Vencimento¹

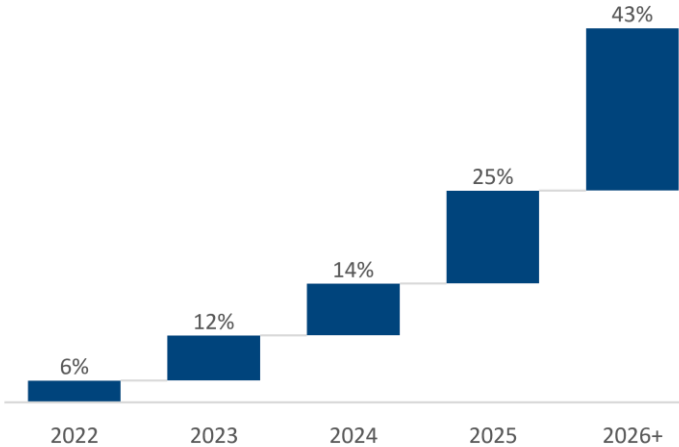
(% da receita contratada)

WAULT
6,1 anos



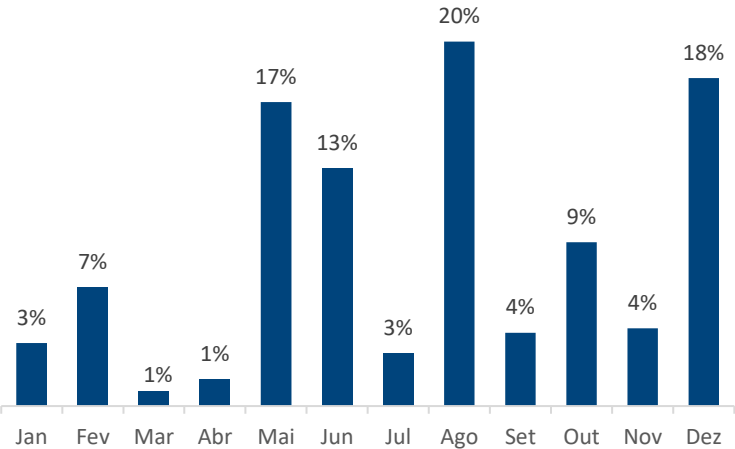
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



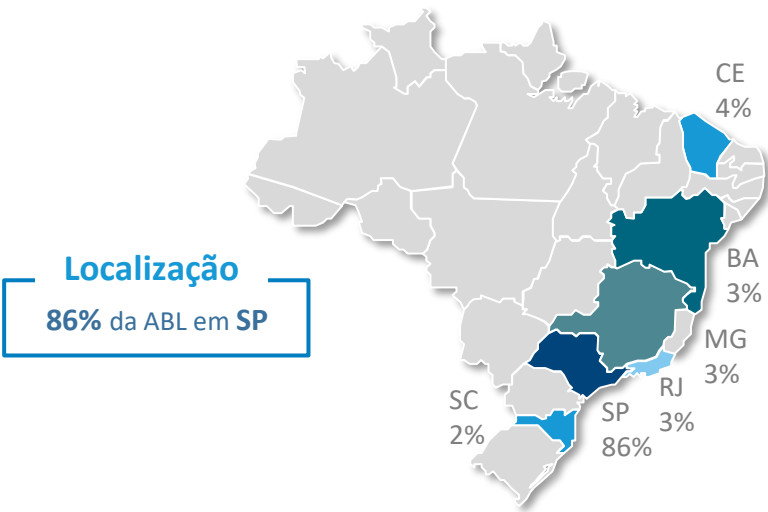
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



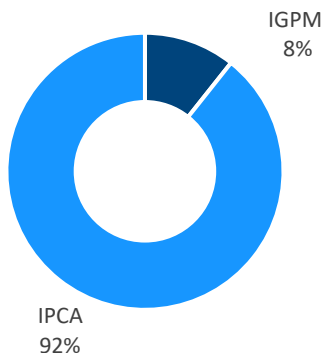
Geografia

(% da ABL)



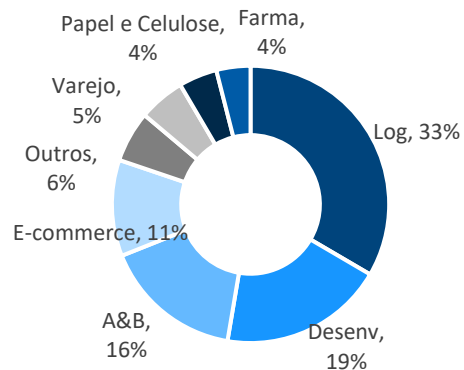
Indexador

(% da receita contratada)



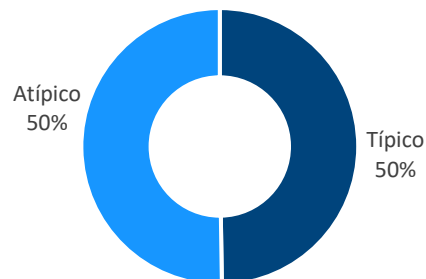
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



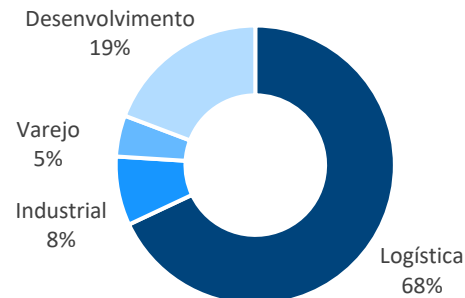
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

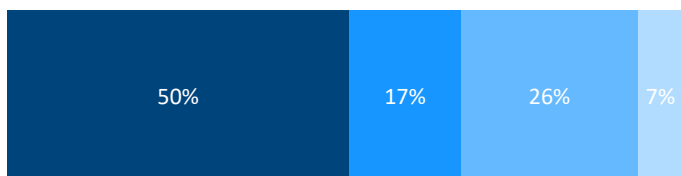


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



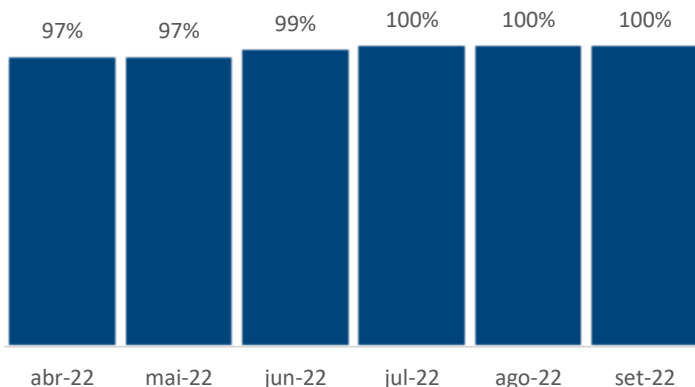
Tipo de Multa



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

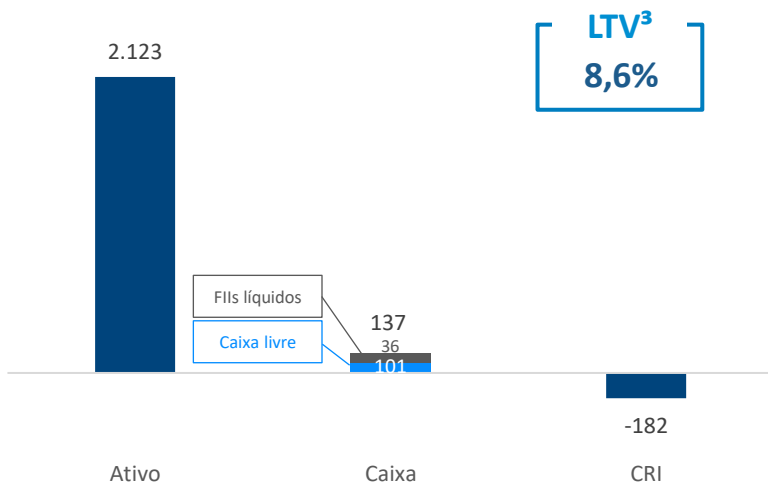
Ocupação Financeira

(% ABL)



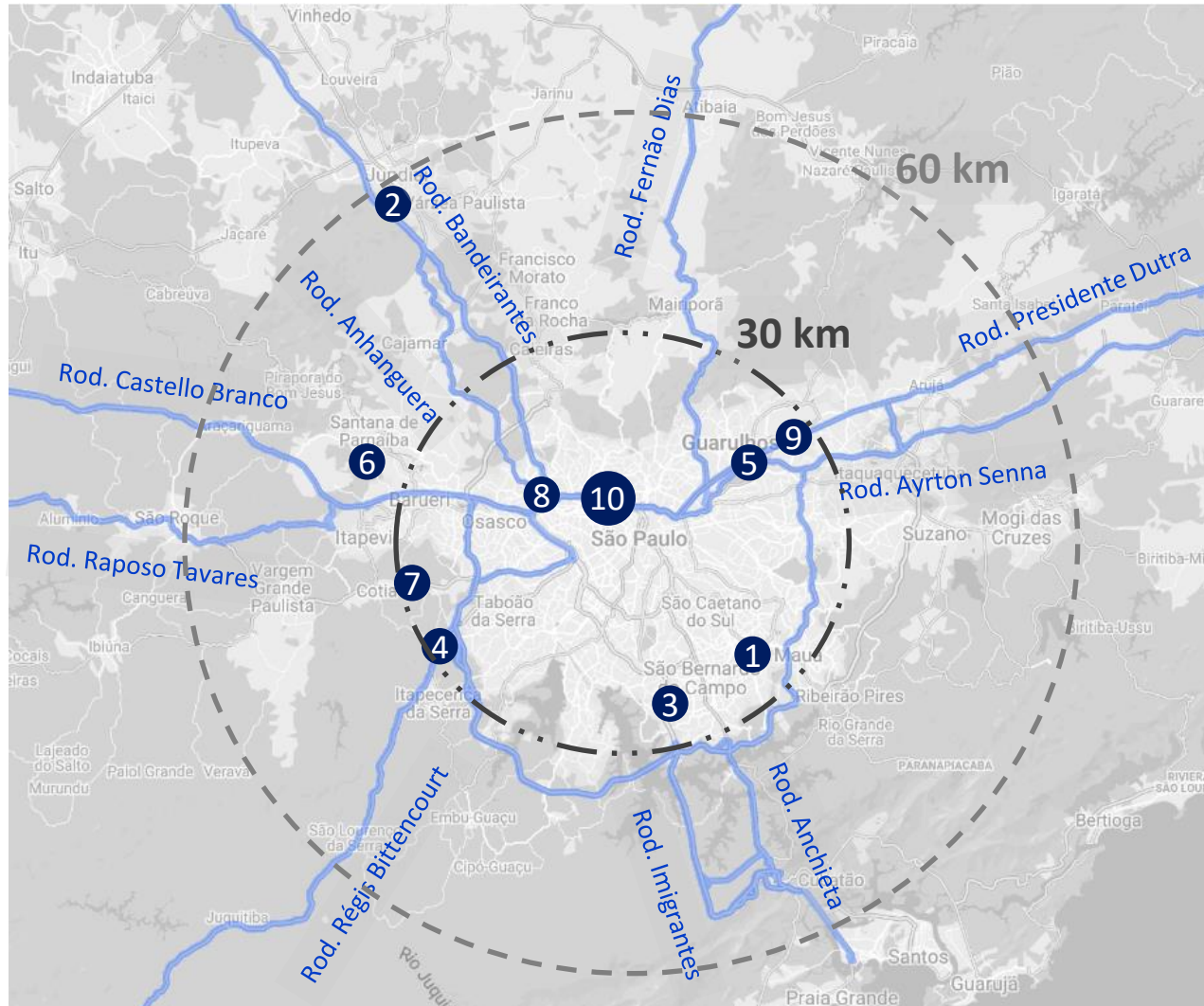
Alavancagem¹

(R\$ mm)

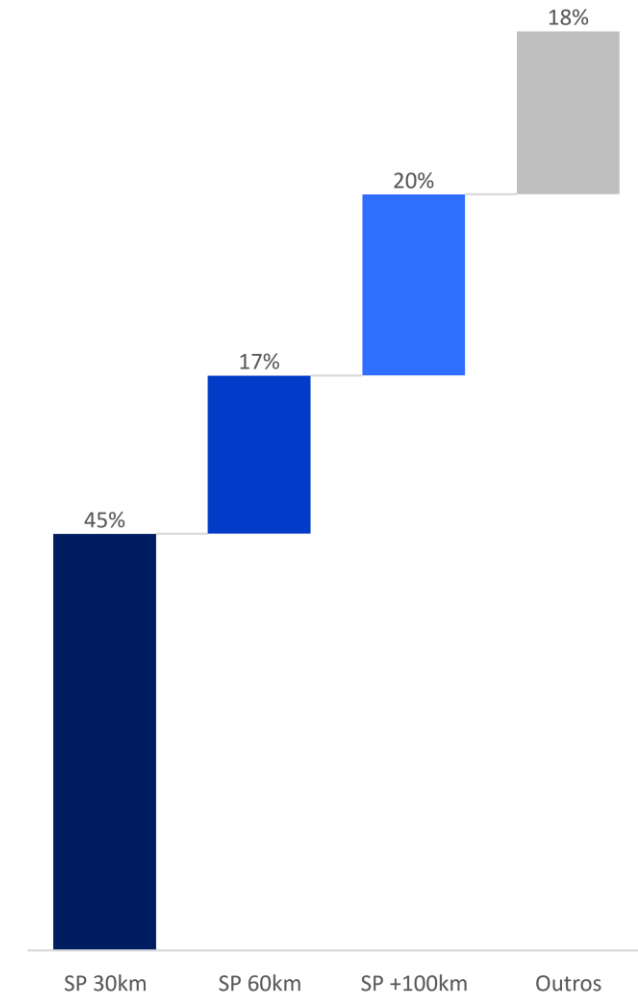


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (15%)
- 2 BTG Log Jundiaí (14%)
- 3 BTG Log SBC (11%)
- 4 BTG Log Embu (5%)
- 5 BTG Log Dutra SP (4%)
- 6 BTLG Santana P. (4%)
- 7 BLTG Cotia (4%)
- 8 Natura (3%)
- 9 BTLG GRU (3%)
- 10 BTLG Faria Lima (2%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

• BTLG Mauá SP • ABL potencial: 88.774 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	• BTLG Ribeirão Preto SP • ABL: 57.143 m² • Vacância: 5% • Contrato: Multiusuário  	• BTLG Jundiaí SP • ABL potencial: 100.028 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	• BTLG SBC SP • ABL potencial¹: 460.000 m² • Participação: 25% • Em desenvolvimento  
• BTLG Dutra SP SP • ABL: 19.415 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  

Nota: (1) Considera a ABL potencial de 100% do empreendimento.

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



- BTLG Faria Lima | 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



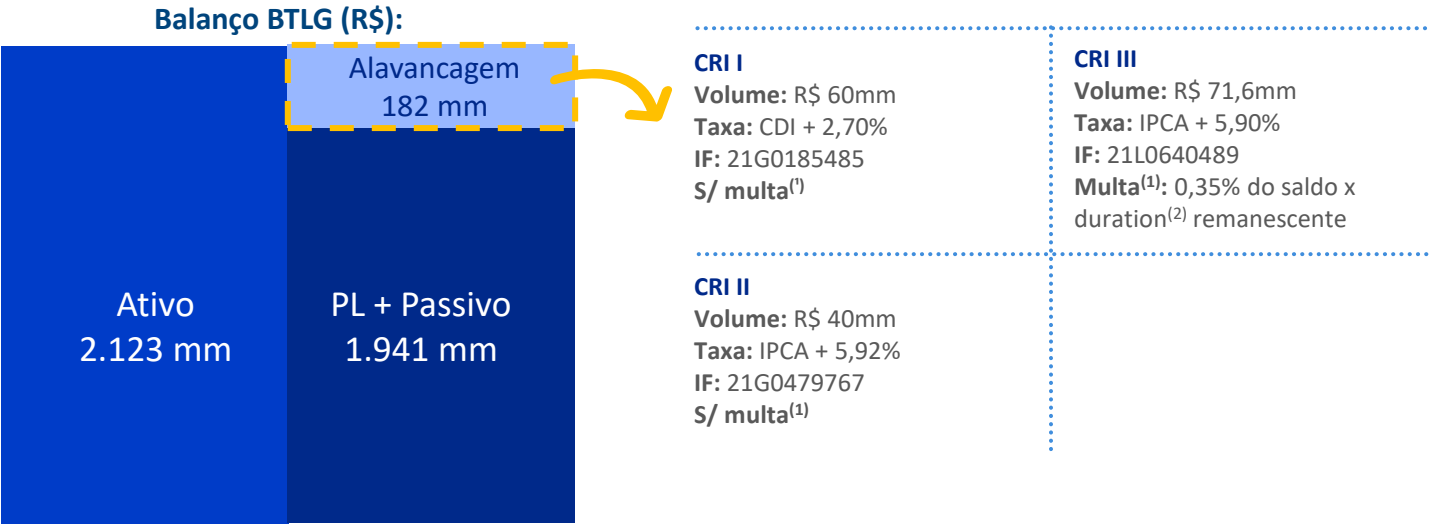
- BTLG Dutra RJ | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



Cronograma

Últimos eventos:

15 de Março Fundo anuncia a finalização da venda de ativos para o MGLG11, no qual o imóvel BTLG Dutra RJ volta ao seu portfólio. Valor: R\$ 154mm Lucro venda: R\$ 5,71/cota Fato Relevante	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 BLCP11 e VVPR11 para que suas respectivas administradoras convoquem Assembleias Gerais de cotistas para deliberar sobre a incorporação destes FILs 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
--	---	---	---	--	--	--



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>

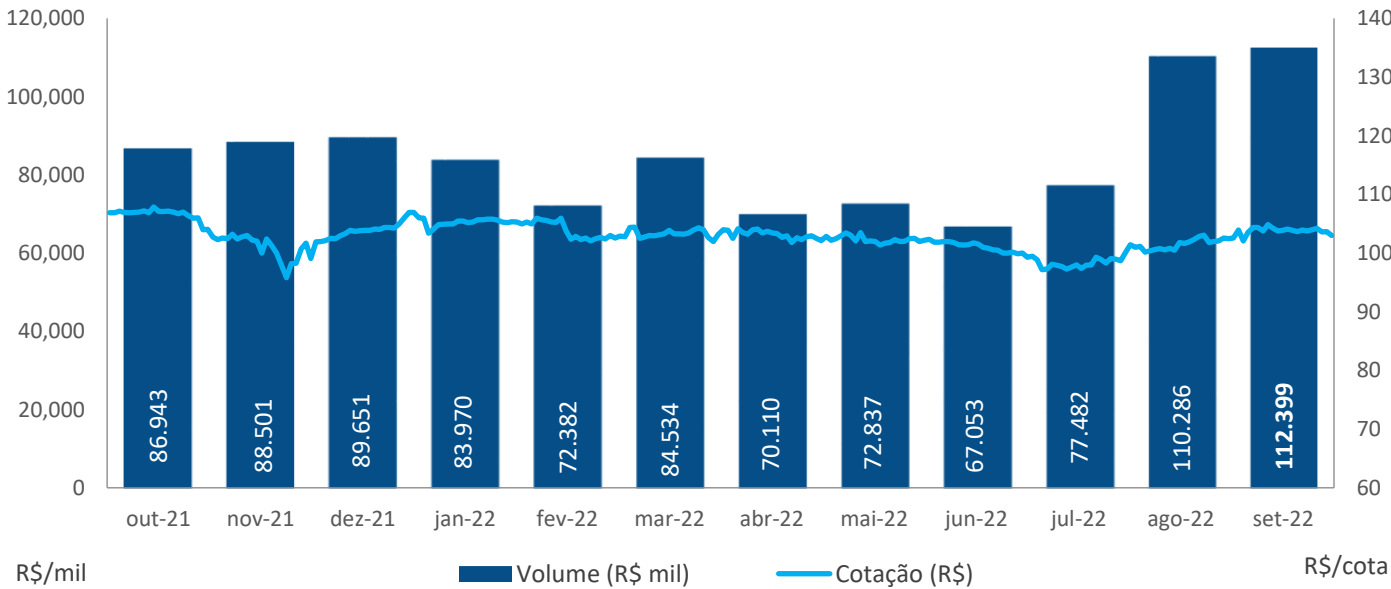
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (set-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	-0,2%	3,0%	5,2%	16,8%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	7,0%
CDI Líquido ¹	0,9%	7,6%	9,3%	12,1%
IBOV	0,5%	5,0%	-0,8%	16,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*