



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Novembro/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/12/2022
- Data de pagamento: 23/12/2022
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: novembro/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
21.066.892



Valor de
Mercado⁽¹⁾
2,072
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
98,31
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,19
(R\$ /cota)

Retorno de
6,11%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
201.785

Dividend yield
9,0%

Volume
mensal
130,4
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
6
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/11/2022; (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. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP.

Mensagem aos Investidores

Em outubro/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 9,0% a.a. Nos últimos meses o BTLG vem apresentando um aumento expressivo na negociação de suas cotas (+61% vs início do ano | +50% comparação anual). Esse movimento tende a consolidá-lo como um dos FIIs mais líquidos do mercado.

Incorporação FII Bluecap Renda Logística

Com a incorporação dos ativos, a gestão iniciou a estratégia comercial para o ativo de Cabreúva e as negociações com o vendedor do imóvel a fim de chegar em um desfecho sobre a expansão do ativo. Hoje, temos 11 mil m² concluídos e vagos (~1,8% da vacância do Fundo) e 7 mil m² em processo de expansão. Qualquer evolução sobre o tema será comunicada ao mercado de maneira tempestiva.

Comercialização

Em novembro foi celebrada a cessão do contrato de locação da Loggi no ativo BTLG Mauá para o Mercado Livre. O movimento que teve intermédio da gestão do Fundo, é positivo dado que não houve impacto na vacância do FII e pela qualidade e perfil de risco do novo locatário. O contrato de locação é de 78 meses com ABL⁽³⁾ de 5.414 m².

Utilização do caixa

A gestão tem estudado a melhor destinação do seu caixa (~R\$ 85 mm), com o aprofundamento de algumas possibilidades, sendo elas:

- Pagamento da parcela remanescente de R\$ 60 mm do CRI CDI +2,70%. Alternativamente, se estuda o reperfilamento desta dívida para IPCA;
- Implementação da estratégia de Geração Distribuída por meio da construção de usinas solares no teto dos seus galpões com rentabilidade de 12% + inflação energética⁽⁴⁾;
- Para expansões e melhorias nos ativos.

O cenário macroeconômico e político atual é desafiador e exige cautela. Esclarecimentos sobre a estratégia adotada serão amplamente comunicadas ao mercado.

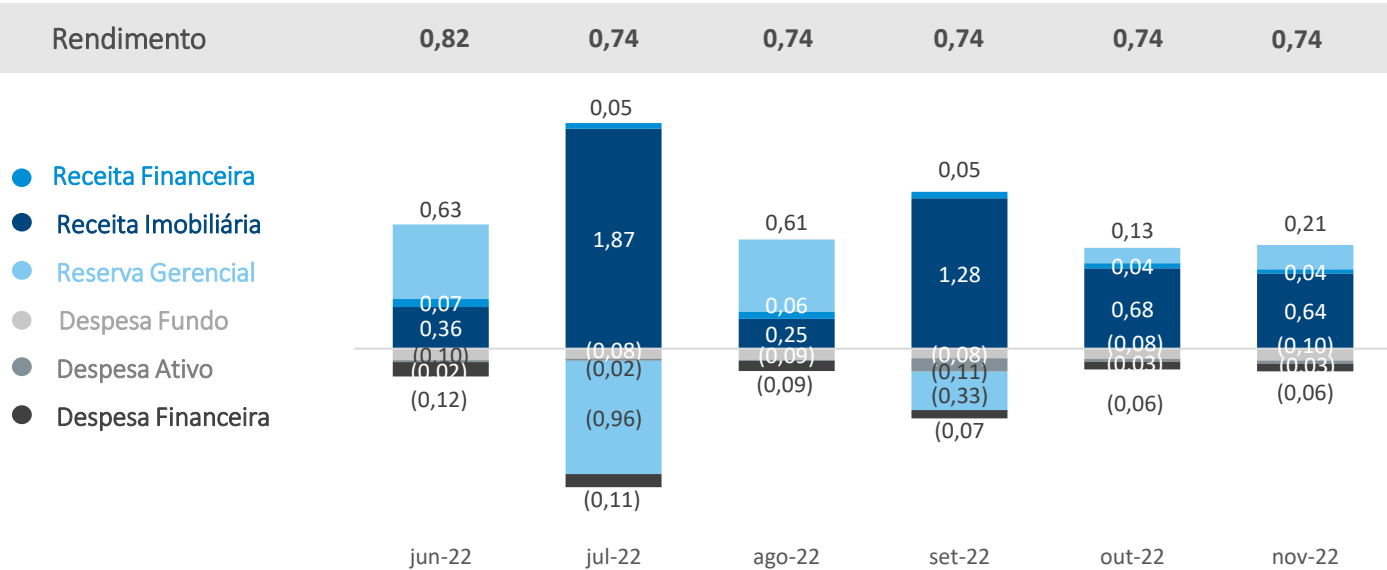
Destaque do mês

Neste mês, estamos reportando na seção especial atualizações técnicas que se desdobraram em *cases* comerciais:

- 1) Adaptações necessárias para locação da Braskem em Mauá;
- 2) Retrofit Santana de Parnaíba.

Mais a frente, neste relatório, retratamos um pouco dos bastidores de como o trabalho técnico tem se desenvolvido nesses casos.

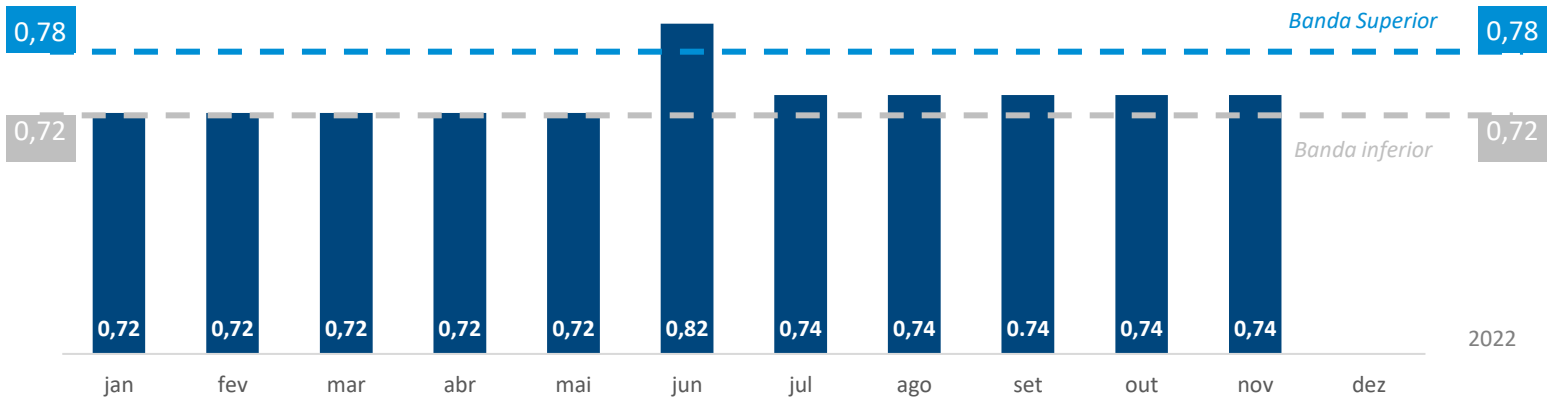
Composição do Resultado⁽¹⁾



Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Segue abaixo uma estimativa de banda de distribuição para os próximos meses do presente semestre.

Valor Distribuído em 2022 – R\$/cota



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. (4) A título de exemplo, em 2021 a inflação energética da distribuidora CPFL Piratininga na baixa tensão foi de 16,4% a.a.

Atualização técnica – BTLG Mauá

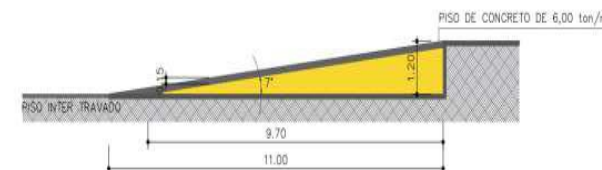
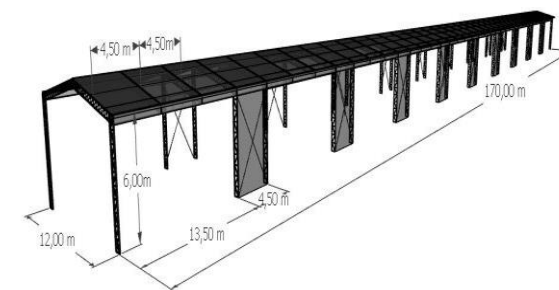
Capacidade de execução técnica foi essencial para viabilizar a locação de 45k m² a Braskem

Atividades desempenhadas

- Montagem tenda provisória
- Rampas de acesso para empilhadeiras
- Balancas rodoviárias
- Doca sider
- Escritório administrativo



Adptação em andamento



Atualização técnica – BTLG Santana

Retrofit em andamento foi peça-chave para uma comercialização célere do ativo

Atividades desempenhadas

- Desmontagem dos equipamentos
- Recomposição de pisos
- Revitalização do telhado



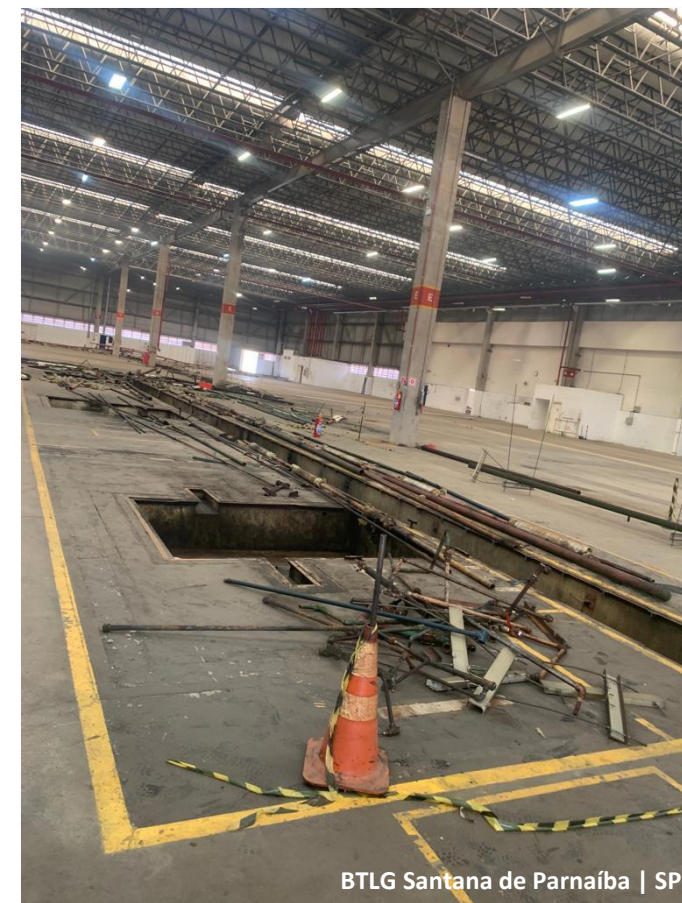
BTLG Santana de Parnaíba | SP

ABL: 18.940 m²

Vacância: 0%

Contrato: Atípico 2037

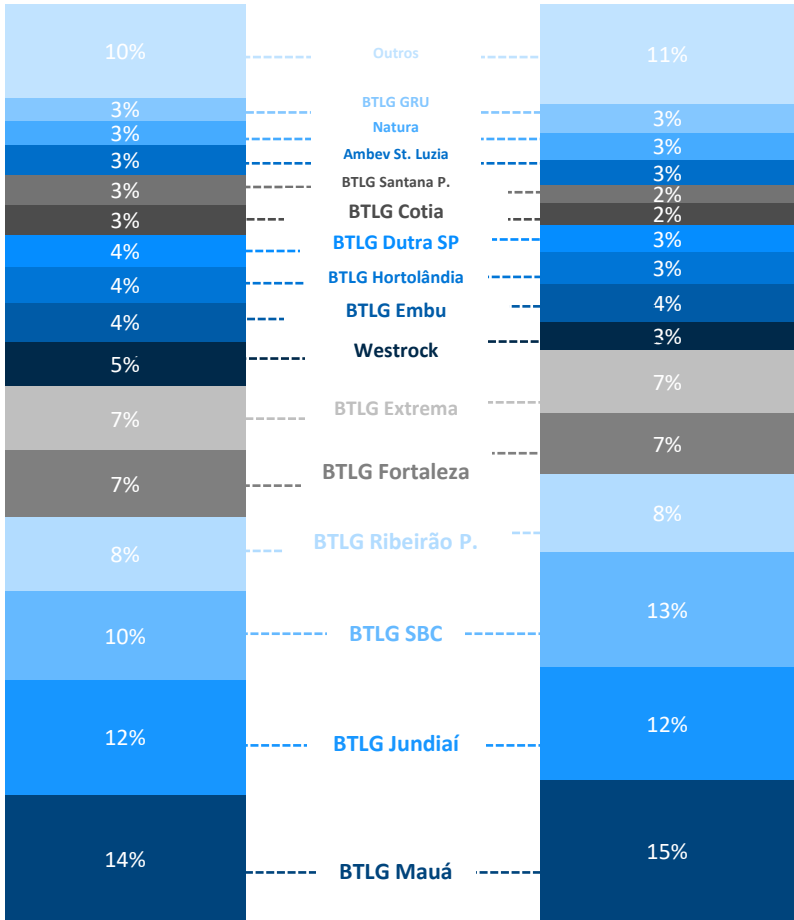
Retrofit em andamento



Carteira

Receita de locação

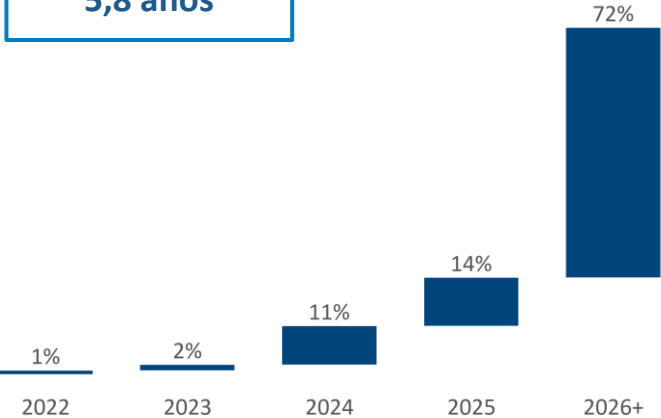
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

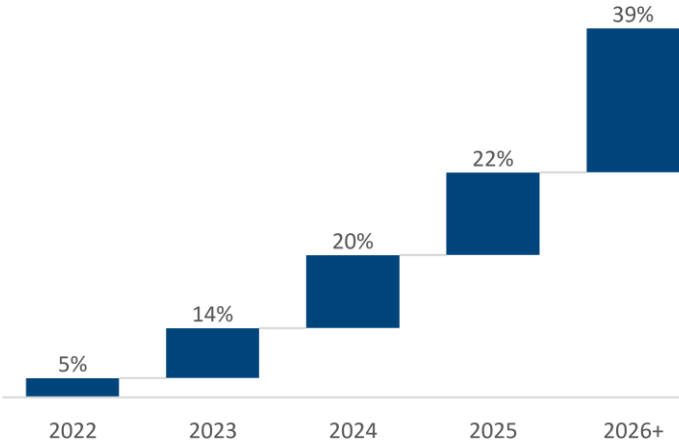
(% da receita contratada)

WAULT
5,8 anos



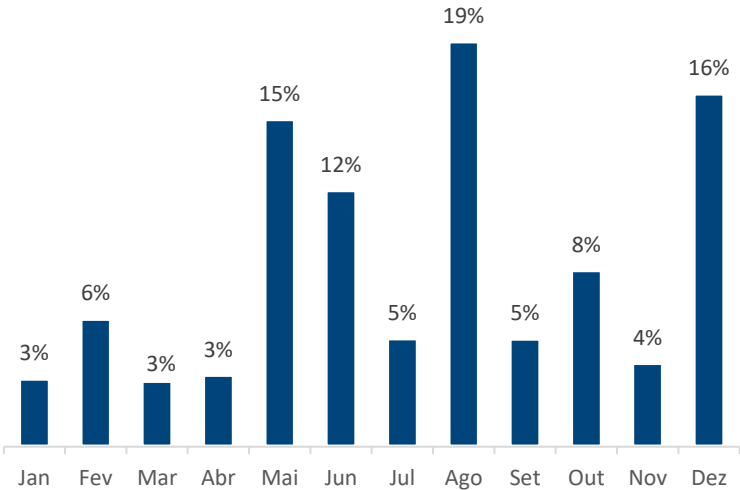
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



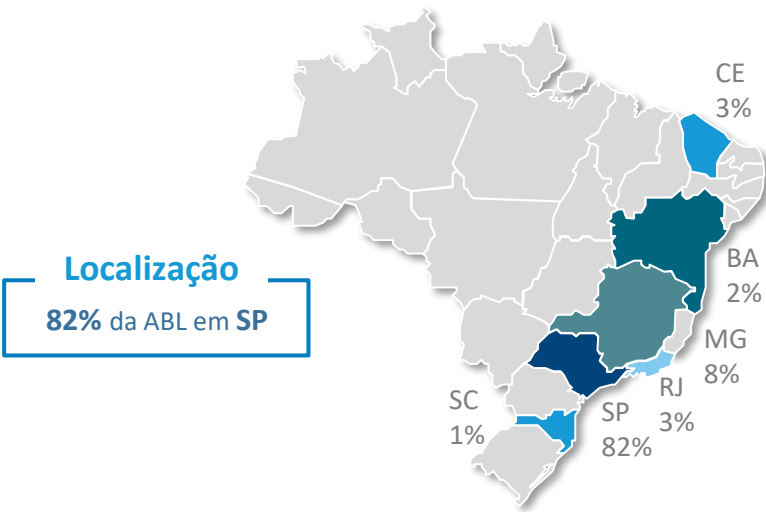
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da ABL)

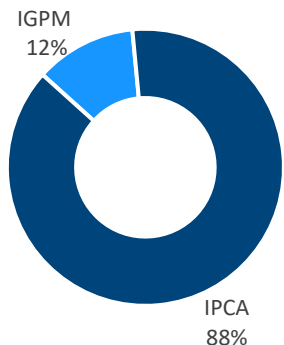


Localização

82% da ABL em SP

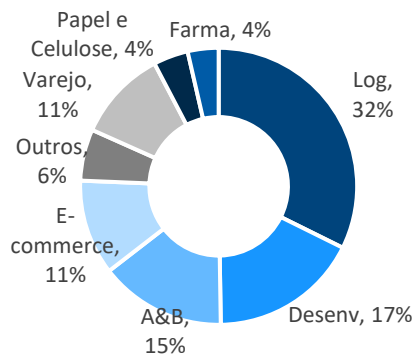
Indexador

(% da receita contratada)



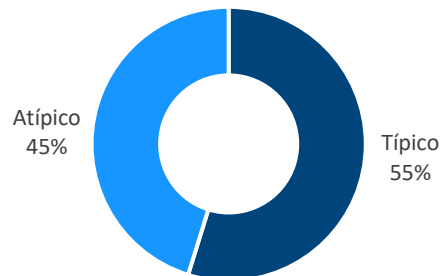
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



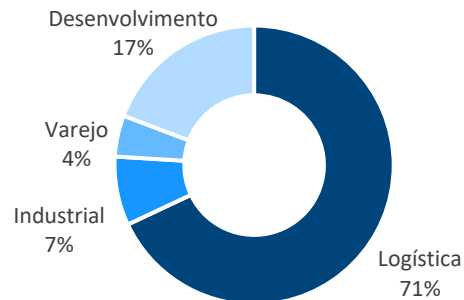
Tipologia dos Contratos⁽²⁾

(% da receita contratada)

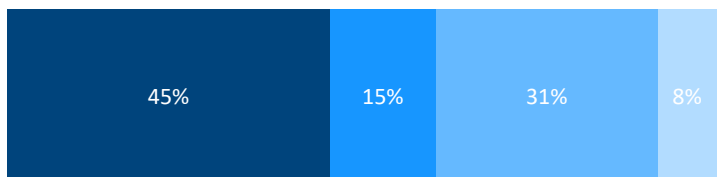


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



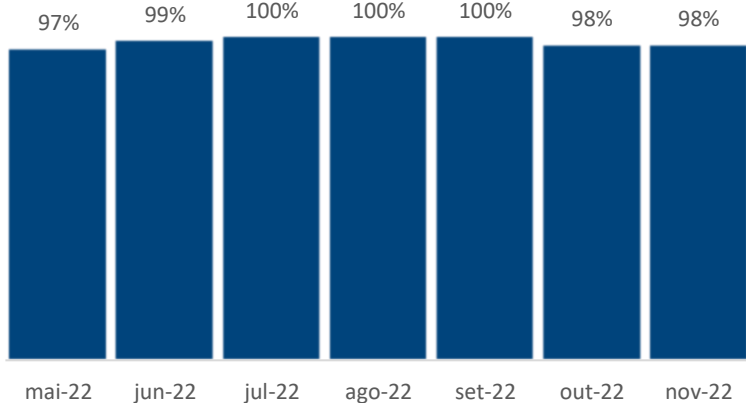
Tipo de Multa



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

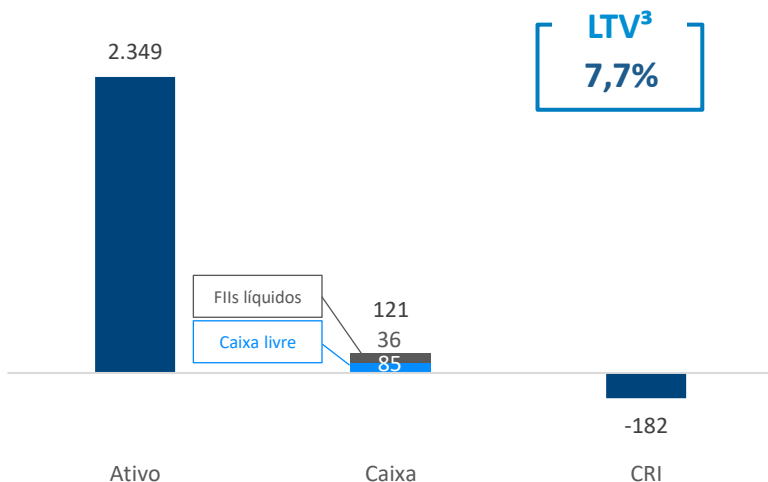
Ocupação Financeira

(% ABL)



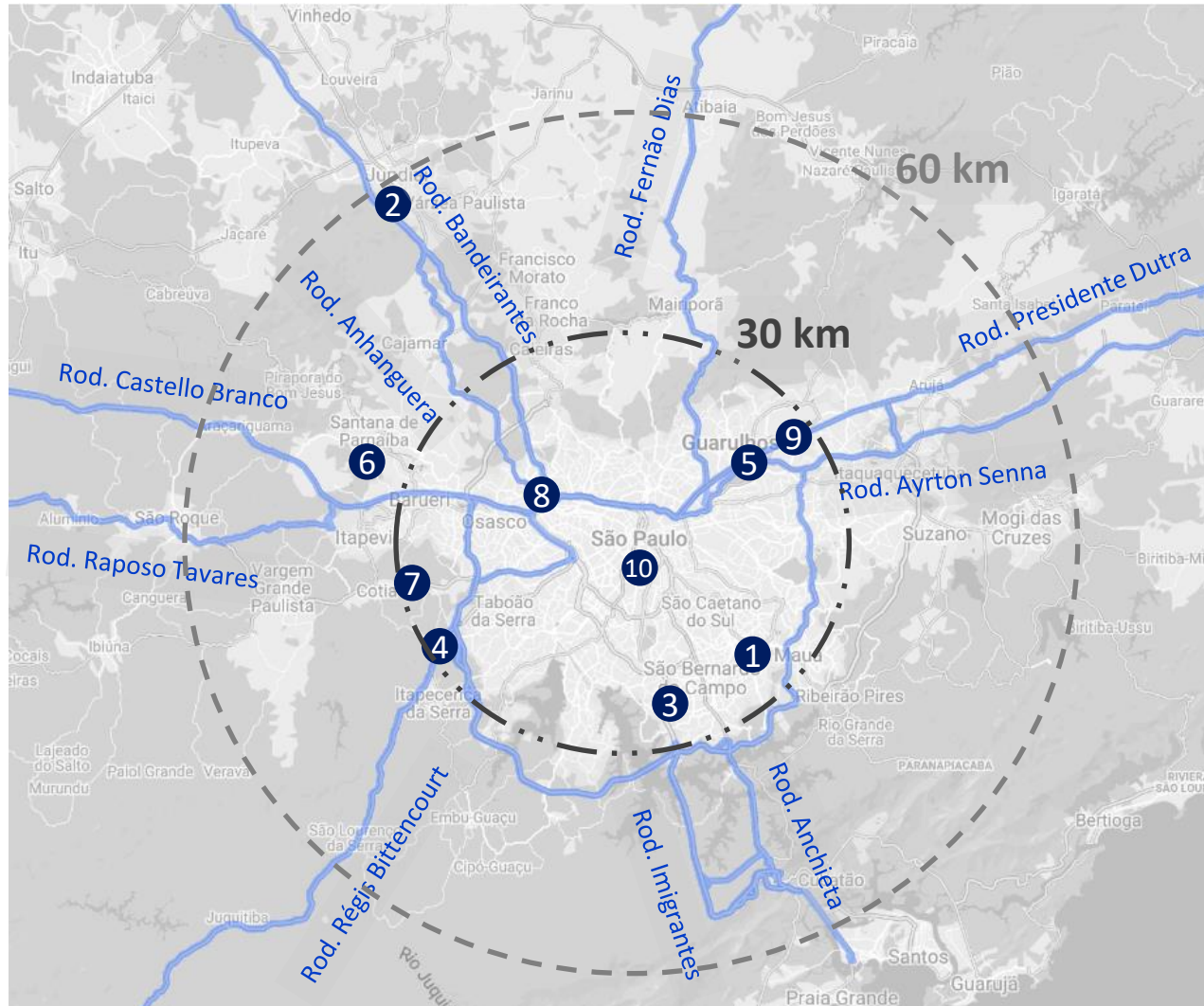
Alavancagem⁽¹⁾

(R\$ mm)

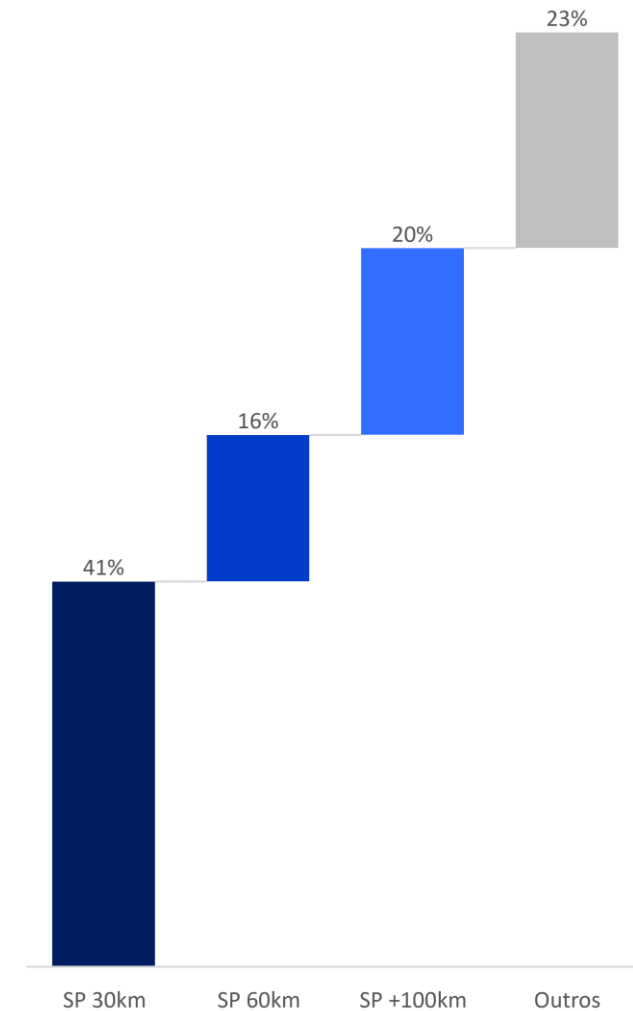


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 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 2.349 mm	Alavancagem 182 mm PL + Passivo 2.167 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.

Glossário

Receita Contratada

Receita Contratada é a receita dos aluguéis e rendimentos de cotas de FII's desconsiderando descontos, carências e eventos pontuais, como lucro por venda de imóvel.

Receita Imobiliária

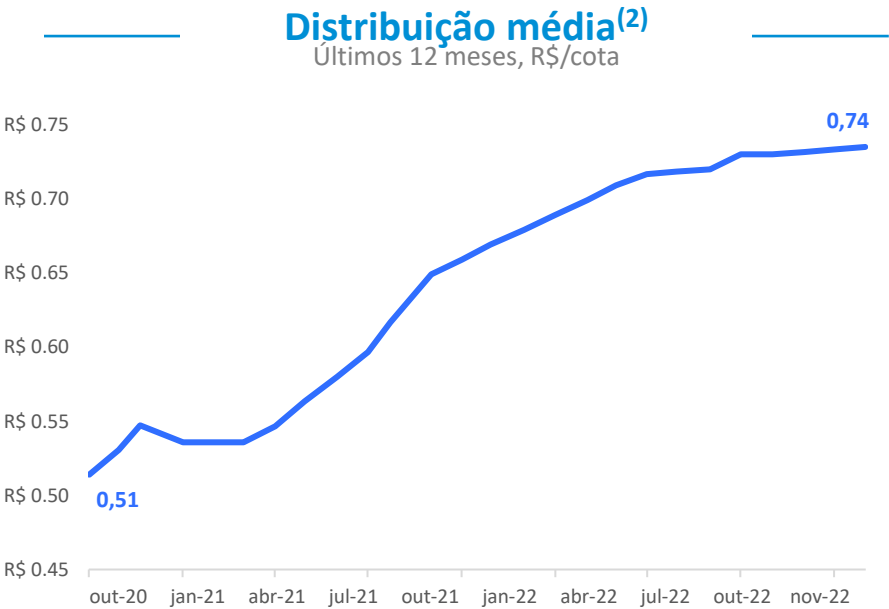
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

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

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	ano	12 meses
Receita Contratada	10.969.017	11.069.587	11.459.040	13.180.186	14.950.586	15.132.027	131.935.746	141.123.032
Receita Imobiliária	5.939.832	31.254.807	4.222.255	24.280.543	14.370.596	13.462.878	181.917.386	192.060.312
Receita Financeira	1.129.346	793.900	1.068.210	1.032.711	909.769	750.182	8.186.815	9.290.994
Total Receitas	7.069.178	32.048.707	5.290.465	25.313.254	15.280.365	14.213.060	190.104.201	201.351.306
Despesa Fundo	-1.607.444	-1.416.335	-1.587.264	-1.527.098	-1.788.877	-2.107.285	-16.798.800	-18.173.586
Despesa Ativos	-296.069	-309.249	-133.463	-2.184.984	-540.131	-641.069	-5.736.666	-5.888.653
Despesa Financeira	-2.017.486	-1.849.611	-1.427.503	-1.330.066	-1.359.393	-1.328.626	-18.329.931	-19.520.166
Total Despesas	-3.920.999	-3.575.194	-3.148.231	-5.042.149	-3.688.401	-4.076.981	-40.865.397	-43.582.405
Resultado Fundo	3.148.179	28.473.512	2.142.234	20.271.105	11.591.964	10.136.079	149.238.804	157.768.901
Rendimento Distribuído	0,82	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	8,12	8,84



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência. (2) base 30/11/2022.

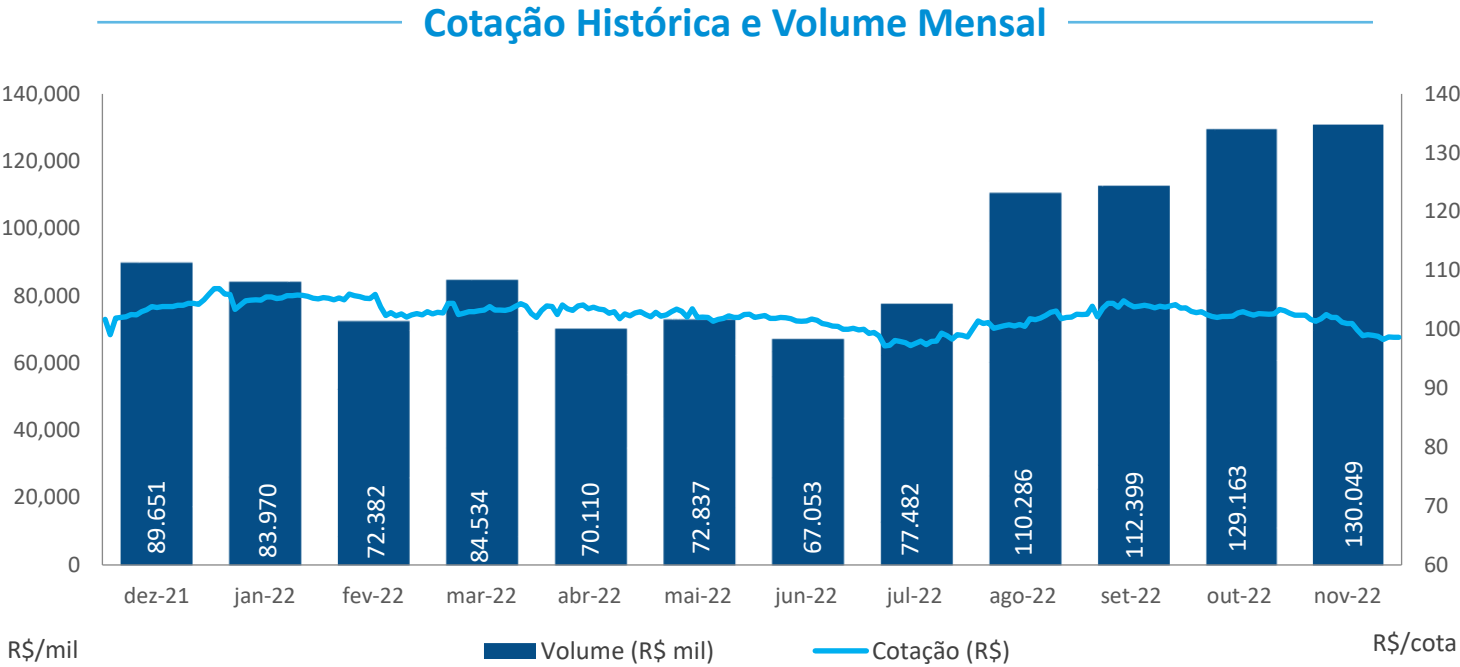
Contatos

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 (nov-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	-3,3%	-0,2%	6,7%	6,1%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	2,1%
CDI Líquido ¹	0,9%	9,5%	10,2%	13,8%
IBOV	-3,1%	7,3%	10,4%	3,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*