



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Outubro/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/11/2022
- Data de pagamento: 25/11/2022
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: outubro/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
Mercado¹
2,152
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,39
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,09
(R\$ /cota)

Retorno de
11,79%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
199.550

Dividend yield
8,7%

Volume
mensal
129,2
(R\$ milhões)

Imóveis³
22

WAULT²
6
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total⁴
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/10/2022; (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 apresenta um *dividend yield* de 8,7% a.a. Em 24 meses o retorno do FII é de 11,8% (vs IFIX 7,8%).

Neste mês, com o intuito de dar uma maior transparência e previsibilidade ao Investidor, alteramos a forma de comunicar a receita do Fundo e seus rendimentos, que podem ser observadas nesta página com a inclusão de um guidance de distribuição, e na penúltima página do relatório, com a quebra de receitas do fundo.

Incorporação FII Bluecap Renda Logística

No mês de outubro ocorreu a incorporação do FII Bluecap Renda Logística, conforme [Fato Relevante do dia 24/10/2022](#). Finalizado o processo, todos os ativos que faziam parte do BLCP agora se integram ao portfólio do BTLG, assim como os cotistas. O leilão das frações de cotas foi realizado em 17/11/2022, [conforme Fato Relevante](#). O relatório deste mês já engloba a análise com os novos ativos com o portfólio unificado.

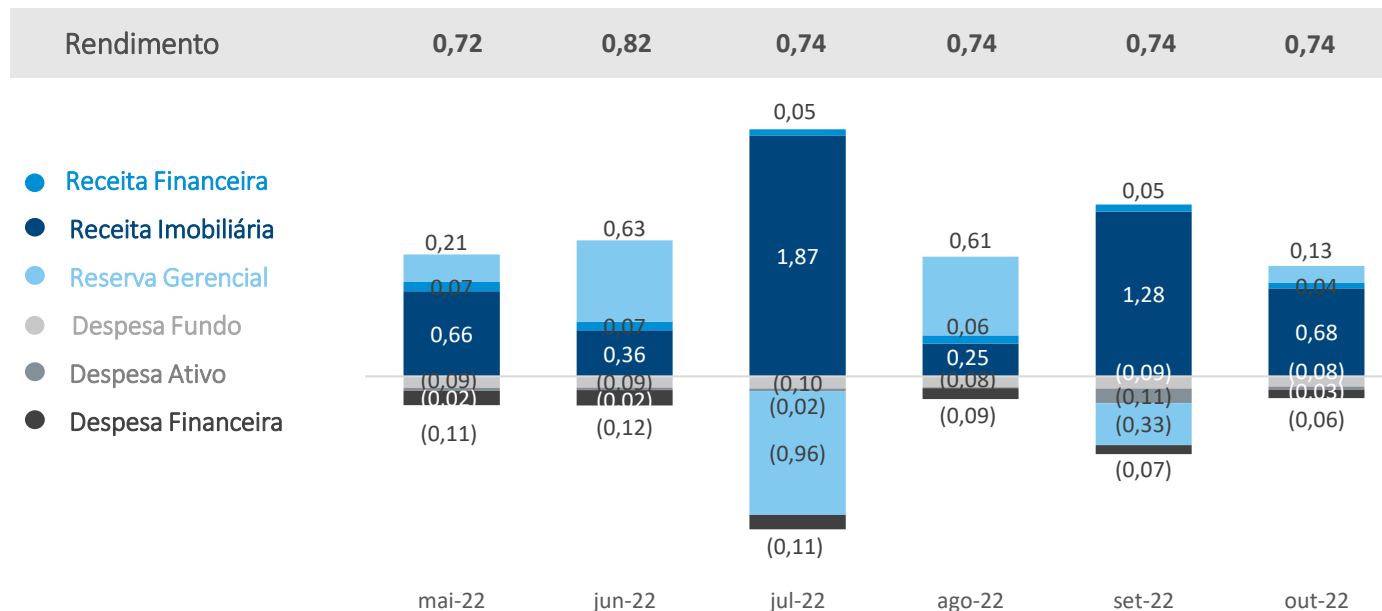
Com a incorporação, a cota patrimonial do Fundo saltou para R\$ 99,09 (vs R\$ 97,82 anteriormente). O BTLG passou a ter 22 imóveis. Os novos ativos possuem 5 locatários, todos com bom risco de crédito (Enjoei, Alpargatas, Bauducco, Mobly e Vip Logística).

Pelo lado operacional, o Fundo segue o trabalho de integralização dos ativos fruto das incorporações, buscando sinergias de contratos e capitalizando parcerias maiores para o portfólio.

Destaque do mês

Dedicamos uma sessão especial para tratar da renovação e expansão contratual do BTS da Westrock, em Araçatuba. O fortalecimento da parceria com a locatária é um importante marco comercial para o Fundo, dado a representatividade da sua receita.

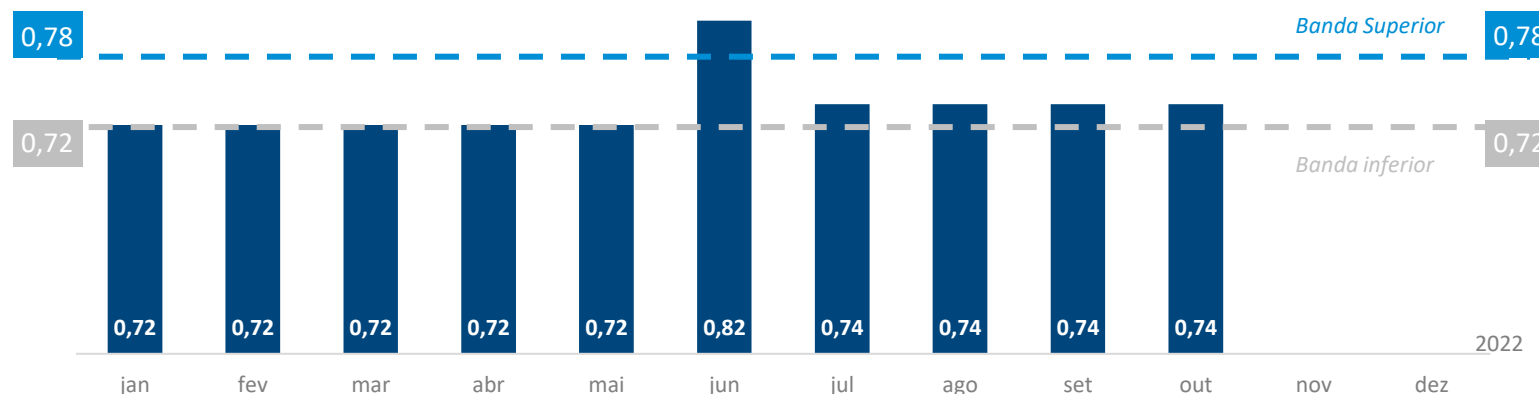
Composição do Resultado⁽¹⁾



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.

Expansão e renovação Westrock

Histórico da negociação:

Em 2021 foram iniciadas conversas pela necessidade de manutenção do ativo, cuja a solução foi desenhada pelo time técnico BTLG11 e o custo arcado pelo antigo proprietário do imóvel.

Dada a boa interface com a locatária e a mobilização para as manutenções, provocamos a respeito de uma possível expansão, tendo a extensão do prazo de locação como contrapartida. Por fim, Fundo e Locatária realizarão investimento relevante visando o aumento da operação no imóvel.



Westrock Araçatuba

1 Aumento de 16% do ABL do ativo

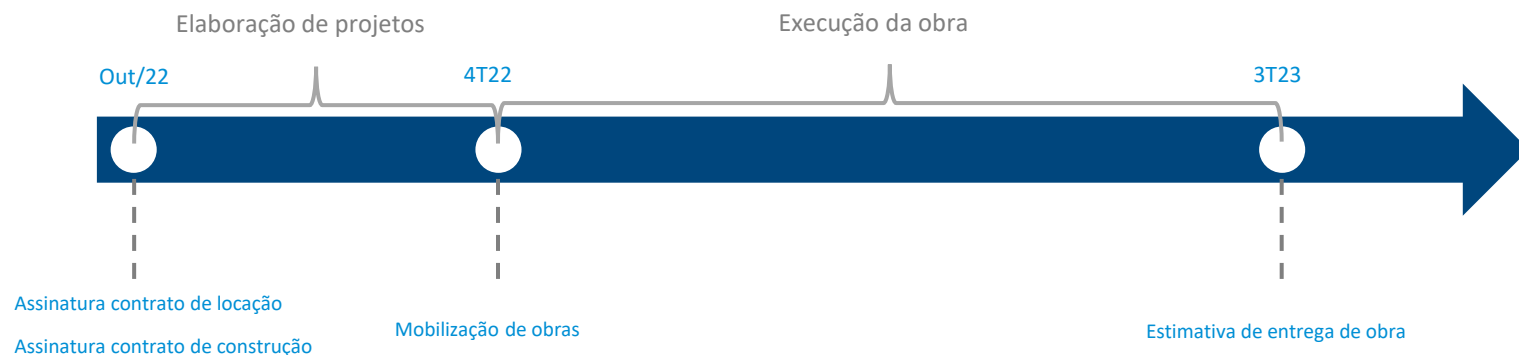
- Expansão de 4.305 m² de ABL
- Padrão construtivo FM Global
- Melhoria das características do ativo

2 Racional econômico

- Investimento de R\$ 15mm na expansão
- Taxa de investimento⁽¹⁾: 9,0% a.a + IPCA
- Extensão de prazo de atipicidade para 2033 (vs 2026).
- Manutenção da atipicidade do contrato



Cronograma estimado

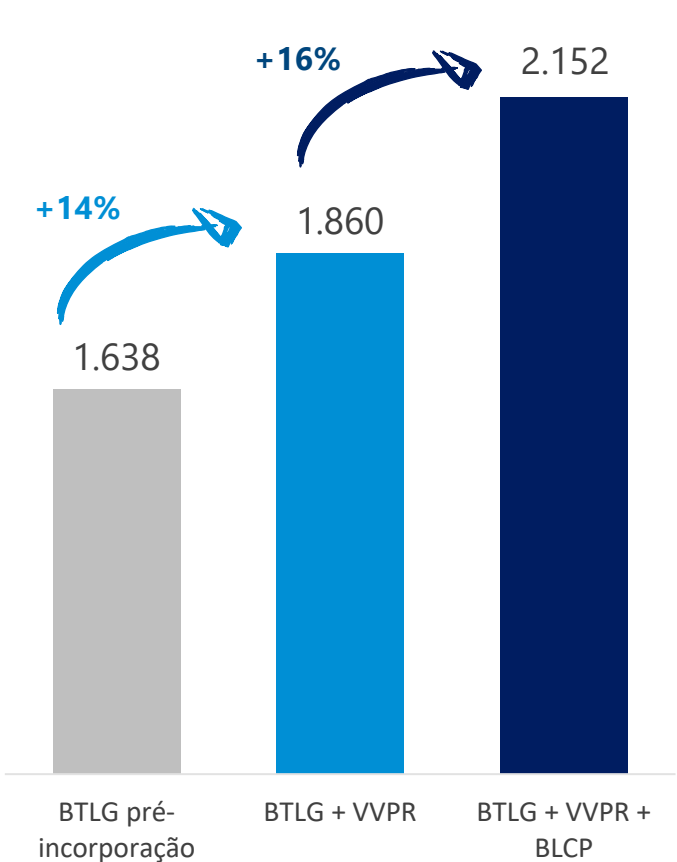


Notas: (1) Considera o aluguel ponderado da locação vigente e da expansão, tomando como base o custo da expansão.

Incorporação BLCP11

Incorporação do BLCP com 19% de desconto ao patrimônio agrega valor ao BTLG
Ativos aderentes à estratégia do BTLG incorporados com custo abaixo do valor de reposição

Patrimônio Líquido BTLG (R\$mm)



Principais Indicadores BTLG – Após Incorporação

Valor de Mercado ²	Valor Patrimonial ²	# Imóveis ³
2,152	99,08	22
(R\$ bilhões)	(R\$ /cota)	+2 ativos

Novos ativos do portfólio BTLG – Após Incorporação

		
Locatários		
Localização	Extrema MG	Cabreúva SP
ABL m²	38.000	31.000 +7.000 em expansão
% Receita	7%	2%

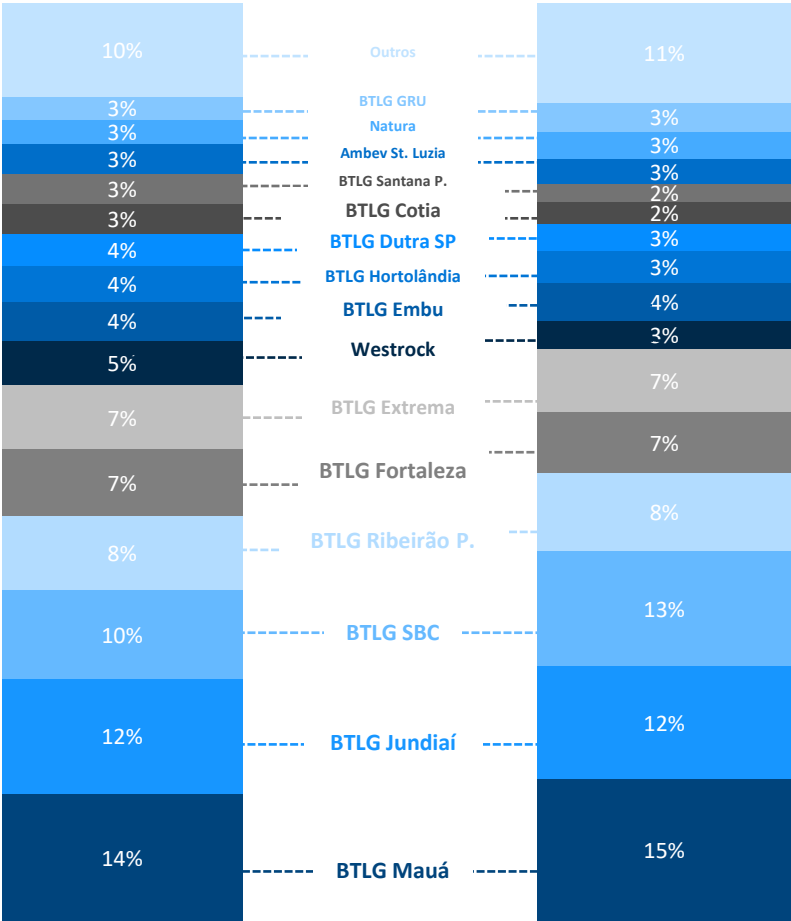
ABL Total ⁴	ABL SP
666.982m²	82%
+69.000 ⁴ m²	



Carteira

Receita de locação

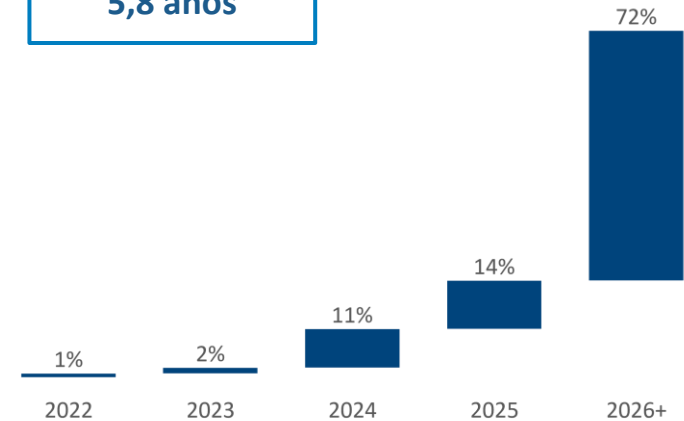
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

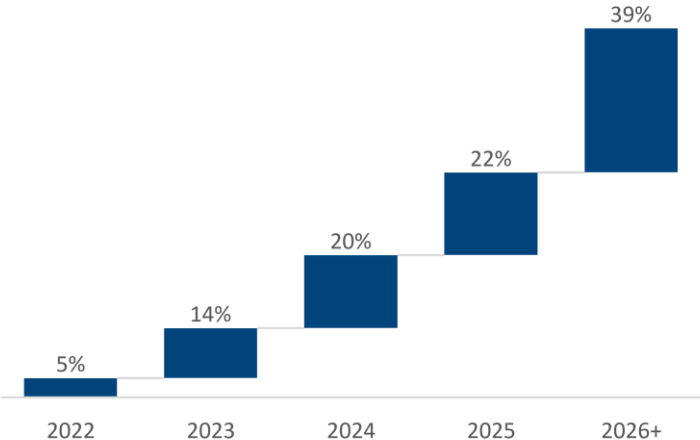
(% da receita contratada)

WAULT
5,8 anos



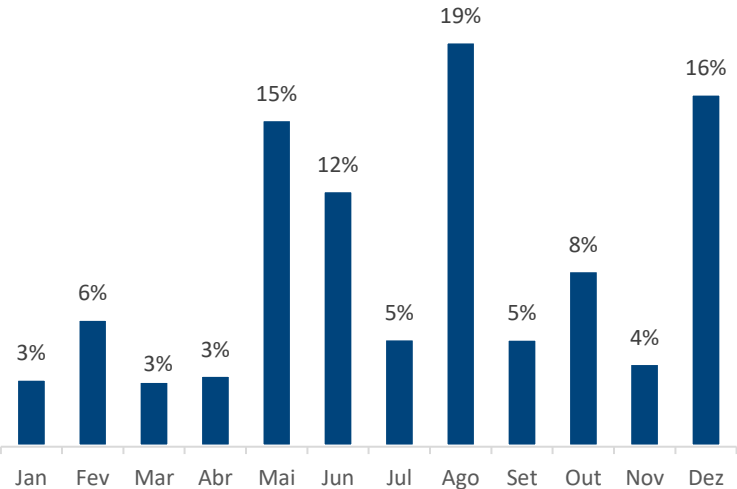
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



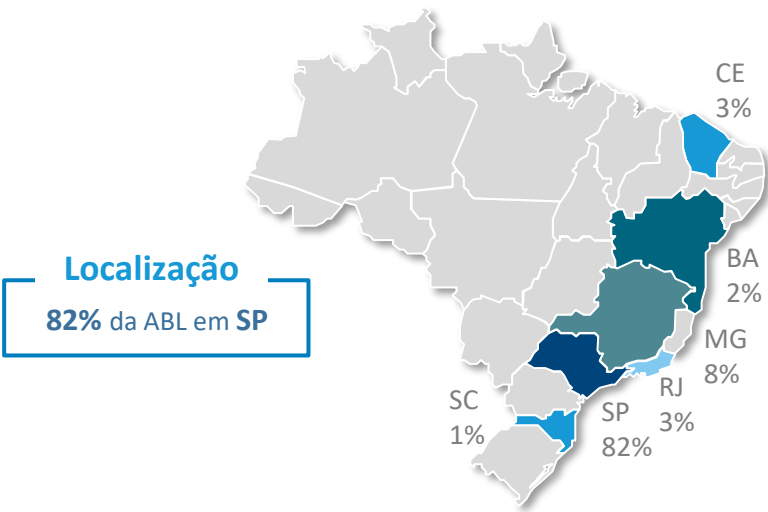
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da ABL)



Localização

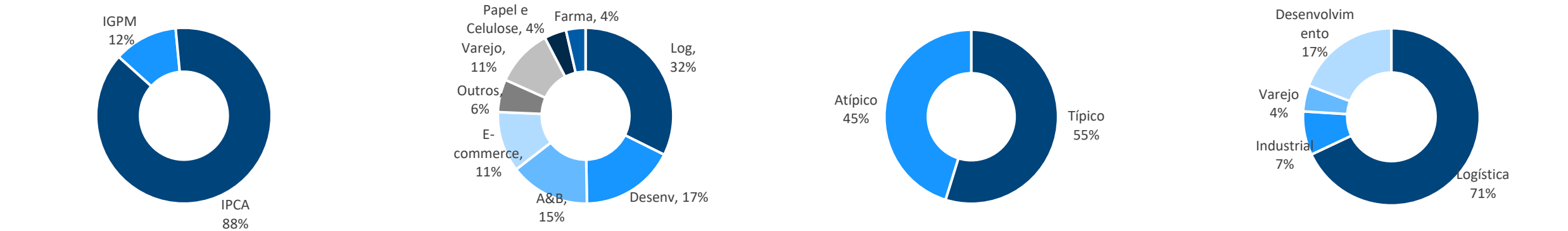
82% da ABL em SP

Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

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

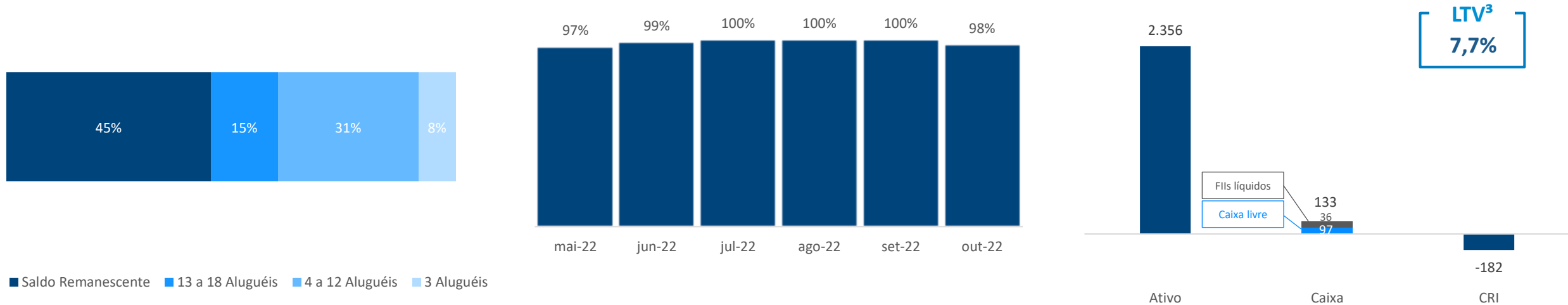
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

Ocupação Financeira
(% ABL)

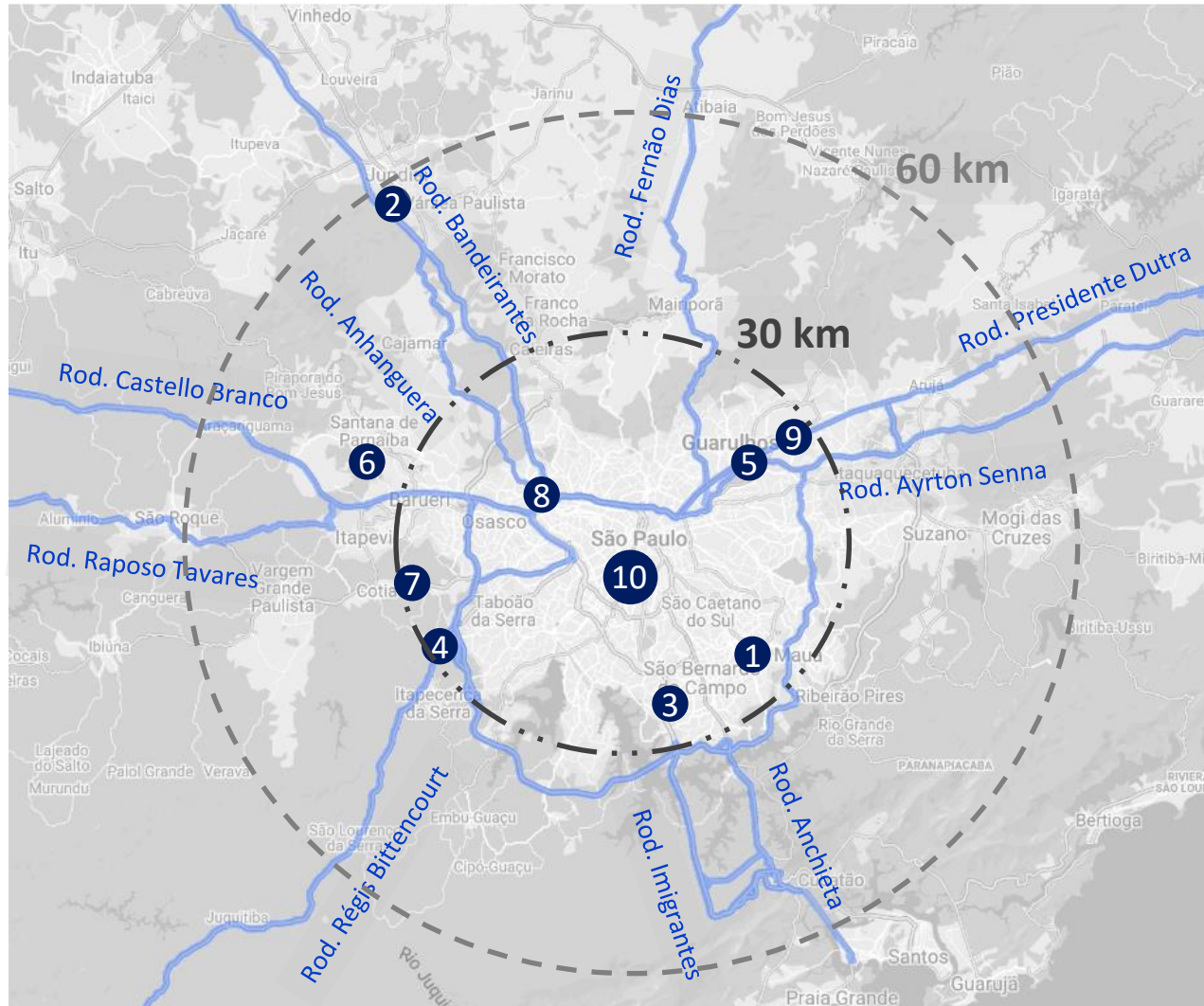
Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)



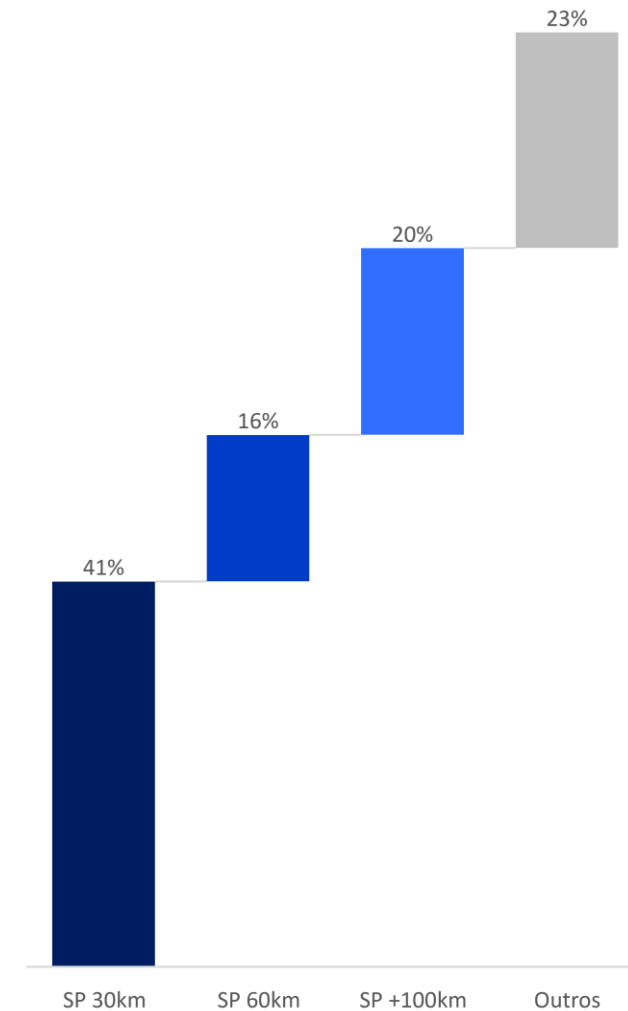
Nota: (1) O BTLG é devedor três CRIs, respectivamente: (i) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série CDI, (ii) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série IPCA, (iii) lastro Contrato de Compra e Venda Mauá; (2) Não considera o contrato de renda mínima garantida presente no ativo Mauá; (3) “Loan to Value” representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII.

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 BTLG Faria Lima (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: 57.143 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: 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



- 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  
	• 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 2.356 mm	Alavancagem 182 mm PL + Passivo 2.174 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

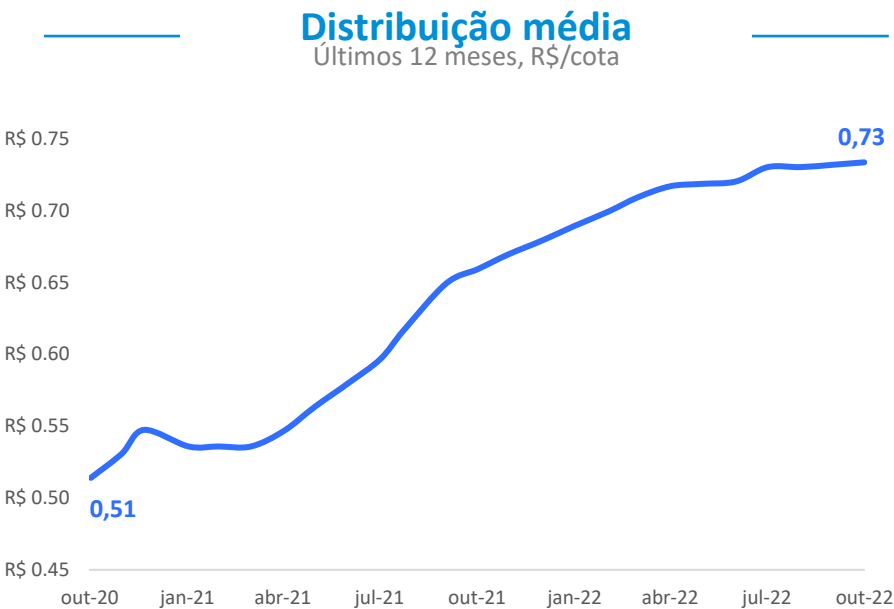
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

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

Demonstração de Resultados ¹								
	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	ano	12 meses
Receita Contratada	10.621.383	10.969.017	11.069.587	11.459.040	13.180.186	14,950,586	116.803.719	134.871.859
Receita Imobiliária	11.016.068	5.939.832	31.254.807	4.222.255	24.280.543	14,370,596	168.454.509	188.850.549
Receita Financeira	1.230.496	1.129.346	793.900	1.068.210	1.032.711	909,769	7.436.633	9.944.188
Total Receitas	12.246.564	7.069.178	32.048.707	5.290.465	25.313.254	15,280,365	175.891.141	198.794.737
Despesa Fundo	-1.492.846	-1.607.444	-1.416.335	-1.587.264	-1.527.098	-1,788,877	-14.691.514	-17.720.983
Despesa Ativos	-367.252	-296.069	-309.249	-133.463	-2.184.984	-540,131	-5.095.597	-5.269.973
Despesa Financeira	-1.886.125	-2.017.486	-1.849.611	-1.427.503	-1.330.066	-1,359,393	-17.001.305	-19.312.623
Total Despesas	-3.746.223	-3.920.999	-3.575.194	-3.148.231	-5.042.149	-3,688,401	-36.788.416	-42.303.579
Resultado Fundo	8.500.341	3.148.179	28.473.512	2.142.234	20.271.105	11,591,964	139.102.725	156.491.158
Rendimento Distribuído	0,72	0,82	0,74	0,74	0,74	0,74	7,38	8,82



Contatos

Site:
<https://btlg.btgpactual.com/>
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

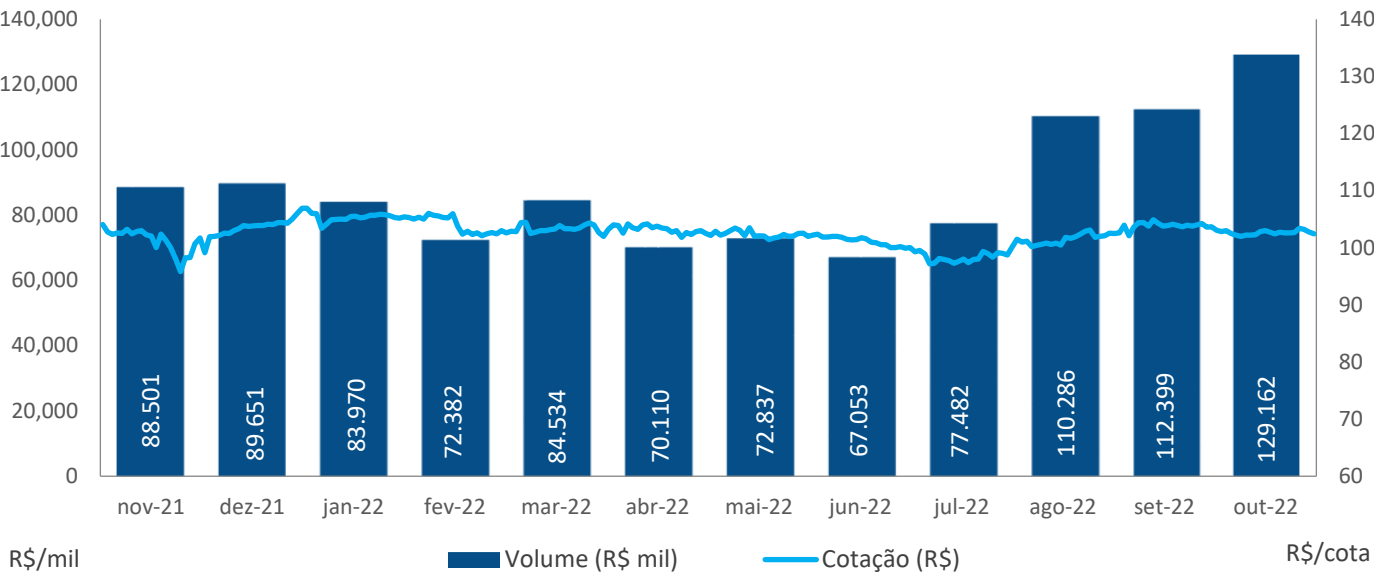
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (out-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	0,1%	3,2%	7,6%	11,8%
IFIX	0,1%	6,7%	11,8%	7,8%
CDI Líquido ¹	0,9%	8,5%	9,8%	12,9%
IBOV	5,5%	10,7%	12,1%	20,1%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual