



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Dezembro/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/01/2023
- Data de pagamento: 25/01/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: dezembro/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⁾
2,115
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
100,40
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,77
(R\$ /cota)

Retorno de
14,57%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
205.790

Dividend yield
8,8%

Volume
mensal
73,7
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
6
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/12/2022; (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 dezembro/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 8,8% a.a. Além do crescimento do volume negociado do Fundo nos últimos meses, conforme relatado no relatório do mês anterior, temos observado de forma consistente o crescimento da base de cotistas, atingindo 206 mil Investidores no final de dezembro/22 (+36% na comparação anual). Com isso, o BTLG11 tem se consolidado no Top 10 FIIs em números de investidores.

Seguindo o movimento de melhoria da comunicação com o Investidor e no intuito de dar uma maior transparência, apresentamos no relatório deste mês uma nova forma de comunicar a receita do Fundo e seus rendimentos, que podem ser observadas na próxima página do relatório.

Exposição Portfólio a Americanas/B2W

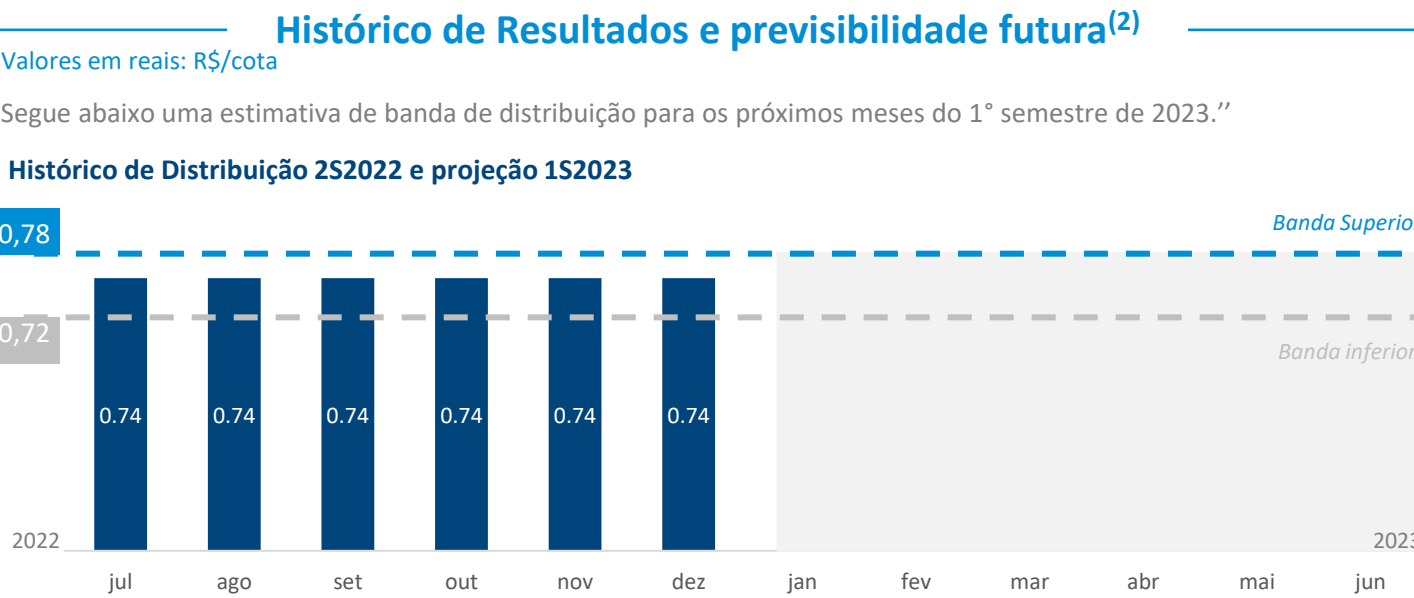
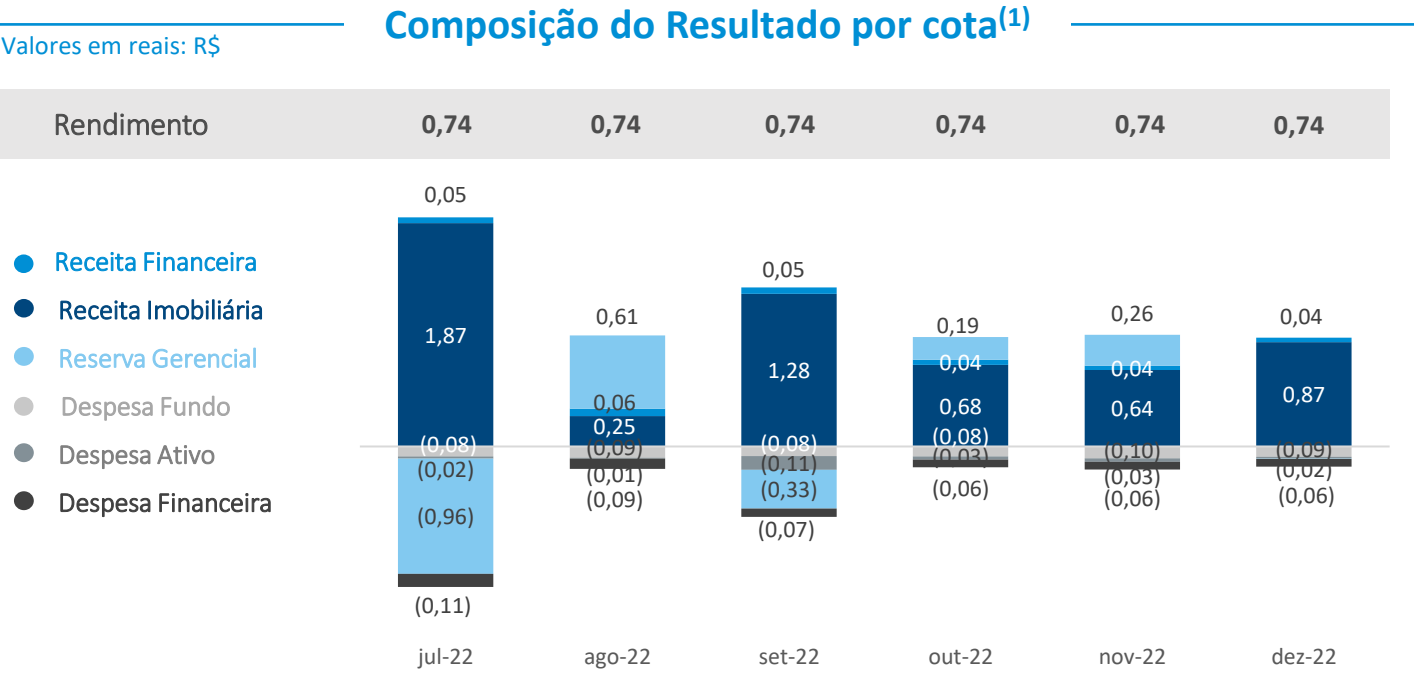
Em dezembro, o portfólio do Fundo tinha dois módulos (ABL⁽³⁾ de 6.486 m²) no ativo BTLG Ribeirão Preto em fase de desocupação. A não renovação já estava prevista e acordada mesmo antes de todo evento que culminou na Recuperação Judicial do grupo, e se deu por uma decisão estratégica do Fundo de não ceder em relação ao preço médio do parque que vem sendo praticado nas últimas negociações.

Vacância & Comercialização

A vacância do Fundo se encontra em patamares baixos (2% da sua ABL⁽³⁾) e se concentra nos ativos de Cabreúva e Ribeirão Preto. O trabalho de prospecção de novos locatários tem sido intenso e com demandas em estágio terminal de negociação, em um curto período de tempo deveremos ter novidades à respeito.

Destaque do mês

Neste mês, estamos reportando na seção especial uma retrospectiva do ano de 2022 e os desafios mapeados para 2023.



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 competência/Caixa

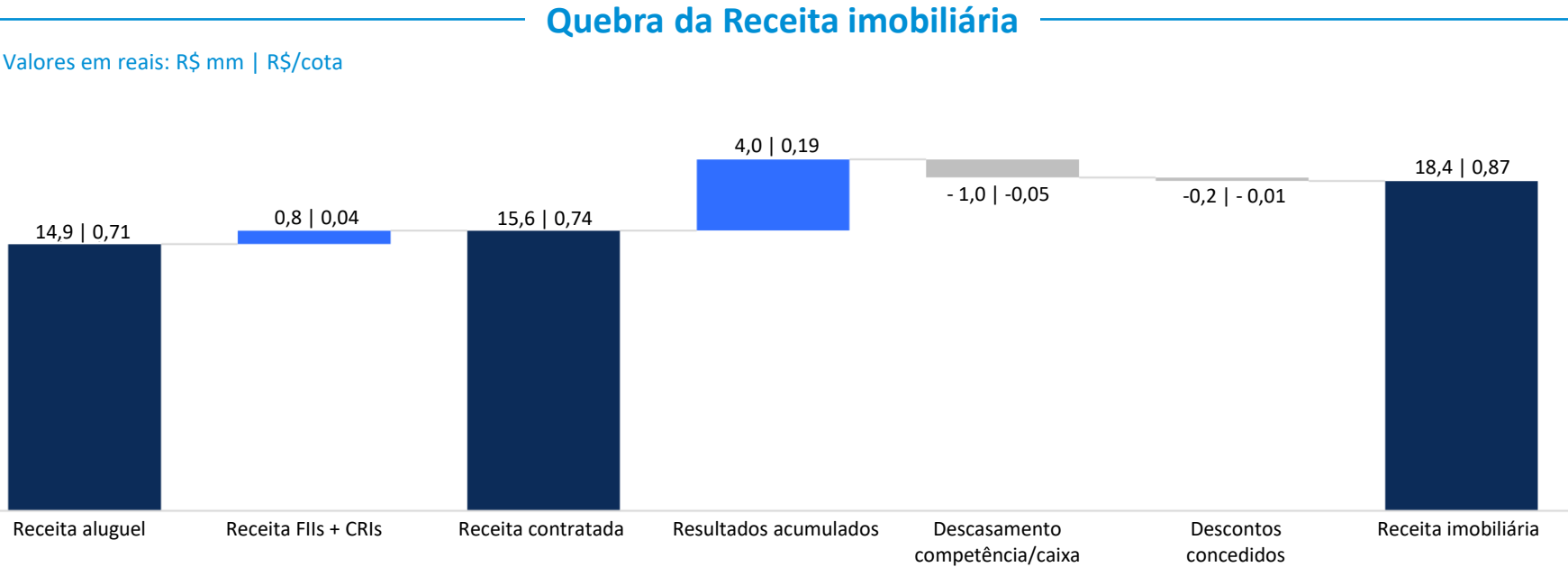
Descasamento pontual e operacional no recebimento aluguéis que não chegam a se configurar como inadimplência. Exemplo: Contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro a SM Farmacêutica não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo de 8% de juros calculados de forma pro rata.

Maiores Locatários

% Receita

2%	Mobly
3%	Modular Data Centers
3%	Natura
3%	Symrise
4%	Madeira Madeira
4%	Femsa Coca-Cola
5%	Westrock
7%	BRF
8%	Braskem
9%	Ambev

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores em reais: R\$				
	Novembro	Dezembro	2022	12 meses
Receita Contratada	15.132.027	15.627.240	147.405.957	147.405.957
Receita Imobiliária	13.462.878	18.388.774	200.306.161	200.306.161
Receita Financeira	750.182	763.988	8.950.802	8.950.802
Total Receitas	14.213.060	19.152.762	209.256.963	209.256.963
Despesa Fundo	-2.107.285	-1.820.462	-18.619.262	-18.619.262
Despesa Ativos	-641.069	-319.358	-6.056.024	-6.056.024
Despesa Financeira	-1.328.626	-1.362.199	-19.692.131	-19.692.131
Total Despesas	-4.076.981	-3.502.019	-44.367.416	-44.367.416
Resultado Fundo	10.136.079	15.650.743	164.889.547	164.889.547
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽³⁾	1,26	1,07		



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.

Retrospectiva 2022

Indicadores operacionais 2022



BTLG comercializou 188 mil m², mais de 35% de sua ABL⁽¹⁾

✓ + 124.800m² locados
23% da ABL⁽¹⁾ do BTLG

Locatário	Ativo	Metragem m ²
Braskem	Mauá	45.655
MODULAR	Santana P.	18.940
CEVA LOGISTICS	Jundiaí	15.969
JOHN DEERE	Horto	13.117
dismax	Mauá	6.522
mercado livre	Mauá	5.414
WestRock	Araçatuba	4.305
TYPMANN	Guarulhos	3.705
OBRAMAX	Mauá	3.628
PTINUM Log	Guarulhos	2.123
PMG	Régis	1.880
RedeForte	Guarulhos	1.870
QJBT	Horto	1.672
Total		124.800

✓ + 63.292 m² em renovações e revisionais

Locatário	Ativo	Metragem m ²
WestRock	Araçatuba	23.274
brf	Fortaleza	9.794
K Koch	Navagantes	3.746
PEPSICO	Ribeirão P.	26.478
Total		63.292

Retrospectiva 2022

Evolução indicadores

2021

ABL total
564,2
mil m²

Cotistas
151.858

Vacância
2%

LTV⁽²⁾
12%

Inquilinos
43

2022

ABL total⁽¹⁾
666,9
mil m²

Cotistas
205.790

Vacância
2%

LTV⁽²⁾
8%

Inquilinos
55

Retrospectiva e Desafios 2023

Retrospectiva 2022

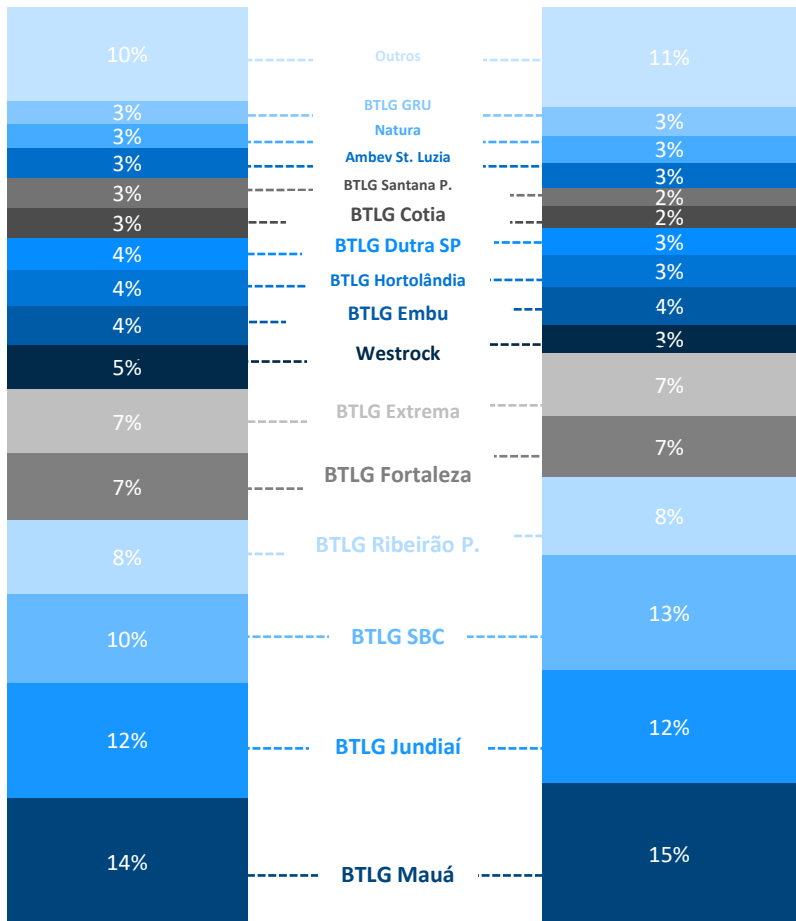
- **Pagamento Parcelas CDI**
 - Pagamento de dois CRIs CDI+ (R\$ 55 mm) reduziu o LTV⁽¹⁾ de 12,5% para 7,7%.
- **Reciclagem Carteira⁽¹⁾**
 - Conclusão da venda de 3 ativos não aderentes ao portfólio (Magna, Ceratti e Itambé) gerando um lucro de R\$ 5,71/cota⁽²⁾ ao Investidor;
 - Carta de intenções⁽³⁾ assinada BTG Log SBC para potencial alienação de fração do imóvel detido pelo Fundo.
- **Aquisições⁽⁴⁾**
 - Incorporação de 2 FILs permitiu aumentar o FFO em 5%:
 - Cap rate de aquisição de 10,4%;
 - Desconto ao Patrimônio de ~10%;
 - Maior diversificação: +8 imóveis ⇔ 118.886 m² de ABL.
- **Comercialização de 188 mil m²:**
 - 124 mil m² em novas locações;
 - 63 mil m² em revisionais e renovações

Desafios 2023

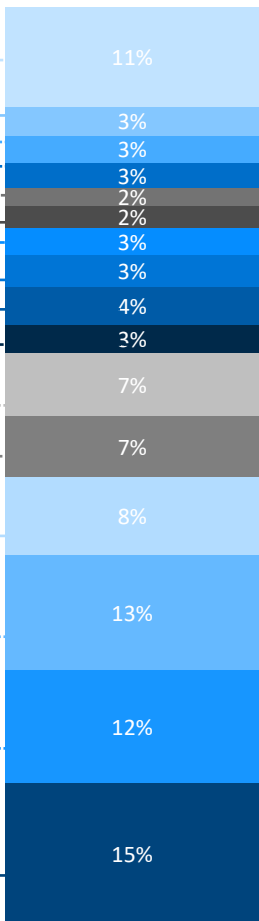
- 1 Melhor utilização do caixa (~85mm)**
 - Pagamento da parcela remanescente do CRI CDI: R\$ 60 mm @CDI + 2,70%; ou
 - Implementação da estratégia de Geração Distribuída⁽⁴⁾ no teto dos galpões com rentabilidade de 12% + inflação energética; ou
 - Para expansões e melhorias nos ativos.
- 2 Reciclagem Carteira**
 - Continuidade da reciclagem do portfólio
- 3 Novas oportunidades**
 - Prospecção oportunística de ativos
- 4 Comercial**
 - Locações Cabreúva e Ribeirão Preto
 - Revisionais 2023

Carteira

Receita de locação



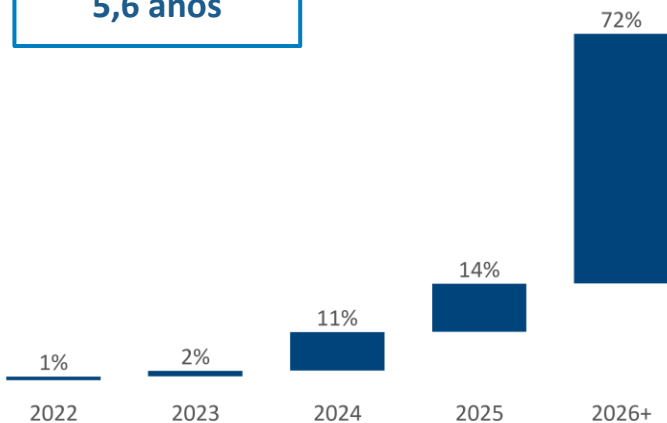
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

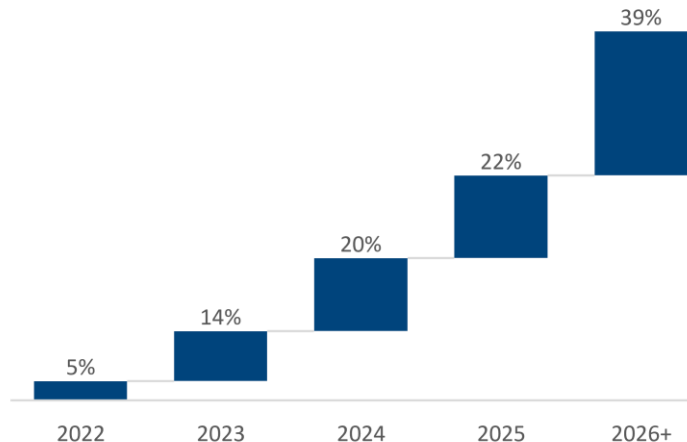
(% da receita contratada)

WAULT
5,6 anos



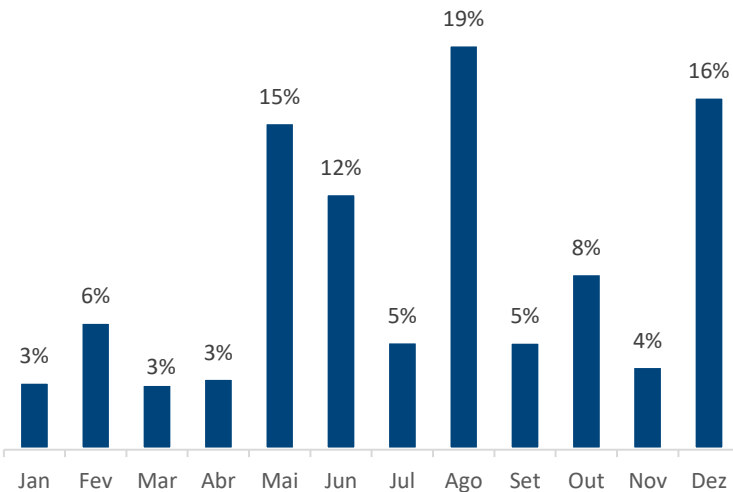
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

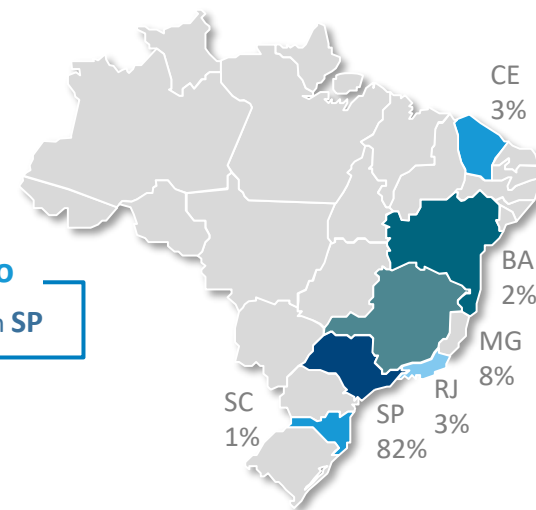


Geografia

(% da ABL)

Localização

82% da ABL em SP

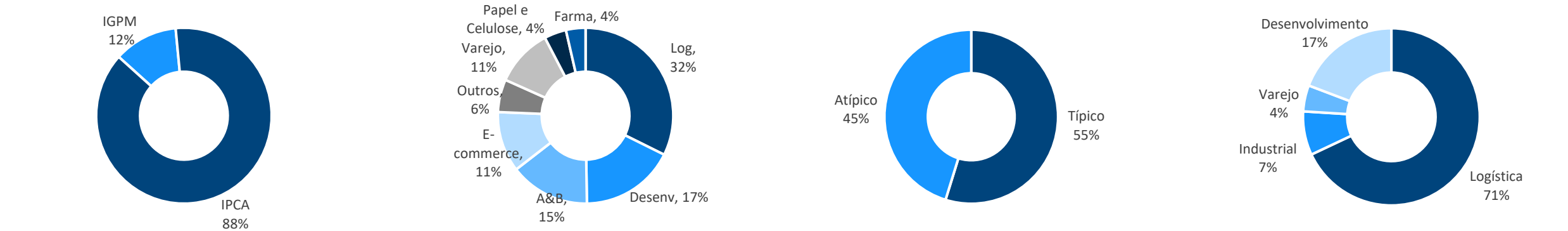


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

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

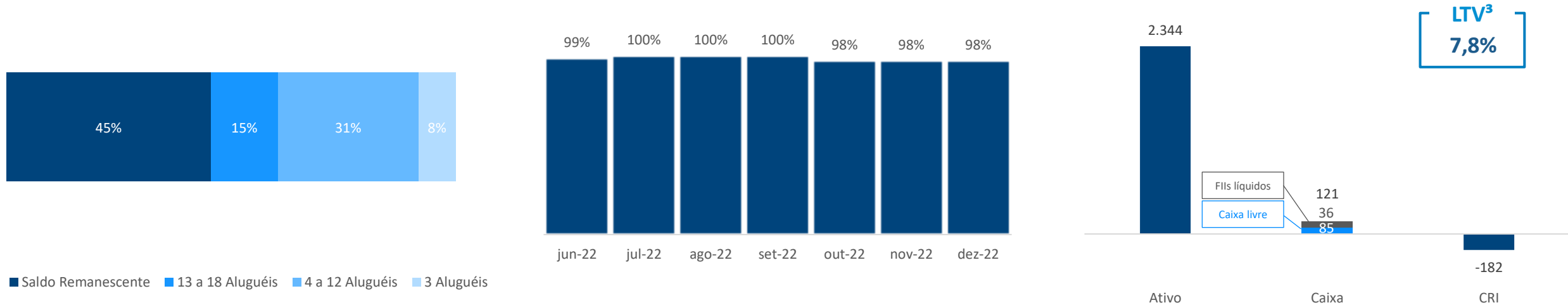
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

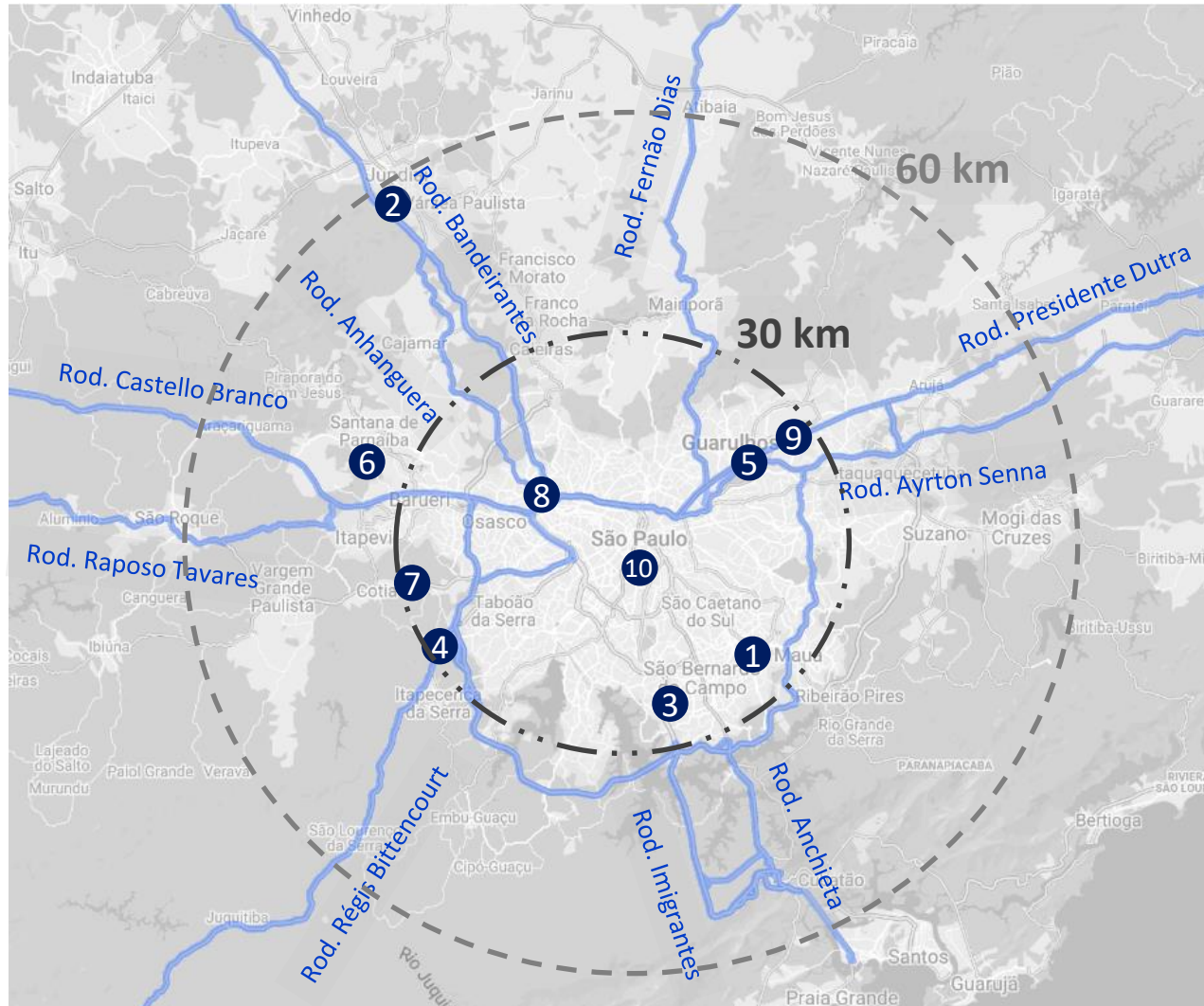
Ocupação Financeira
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)

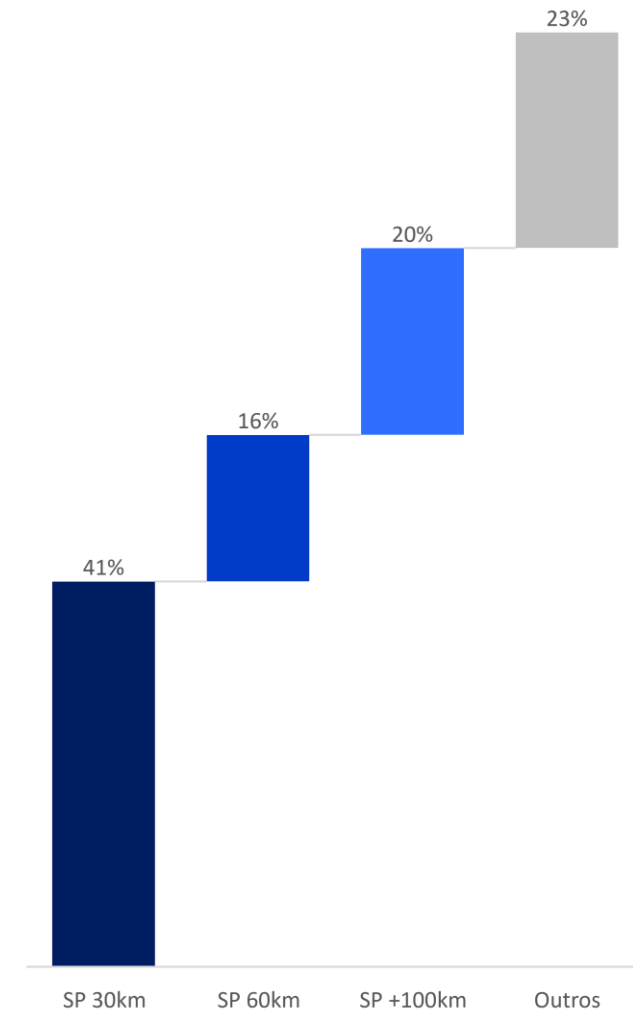


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 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  

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



- 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](#)



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

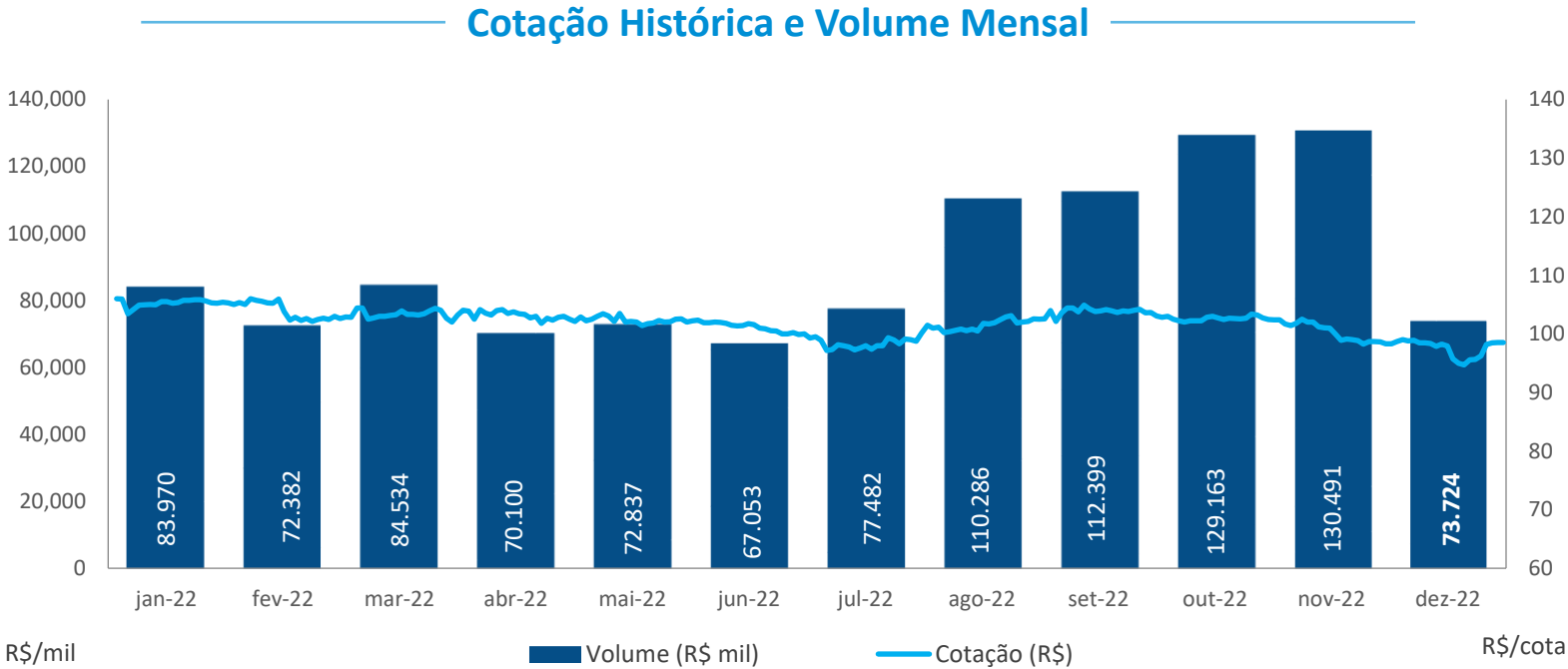
Contatos

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.



	Mês (dez-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	2,9%	-6,1%	-6,1%	-10,0%
IFIX	-0,6%	2,8%	2,8%	0,4%
CDI Líquido ¹	0,9%	10,5%	10,5%	14,7%
IBOV	-2,4%	5,4%	5,4%	-8,1%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*