



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Dezembro/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/01/2021
- Data de pagamento: 25/01/2021
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: dezembro/2021

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
10

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0,90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
15.228.960



Valor de
Mercado¹
1,607
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
105,50
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,95
(R\$ /cota)

Retorno de
11,60%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
151.858

Dividend yield
8,19%

Volume
mensal
89,6
(R\$ milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total³
564,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/12/2021; (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.

Mensagem aos Investidores

Em dezembro, o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota² aos seus cotistas, representando assim um *dividend yield* de 8,2% com base na cota de fechamento do mês. Em 24 meses o retorno o Fundo é de 11,6% (vs IFIX - 12,3%).

No dia 22 de dezembro de 2021, o Fundo concluiu a aquisição do BTLG Mauá, um imóvel no raio 15 km de São Paulo, com especificações técnicas de alta qualidade (AAA) e locatários com baixo risco de crédito. A aquisição aumentou em 19% a ABL do FII e elevou para 40% a exposição ao raio 15 km de São Paulo (vs 26% anterior). A partir de janeiro de 2022, o Fundo fará jus a 100% das receitas oriundas do ativo. Para mais informações, basta acessar o [fato relevante do dia 22 de dezembro](#). Adicionalmente, o imóvel se encontra em processo de certificação *LEED*³.

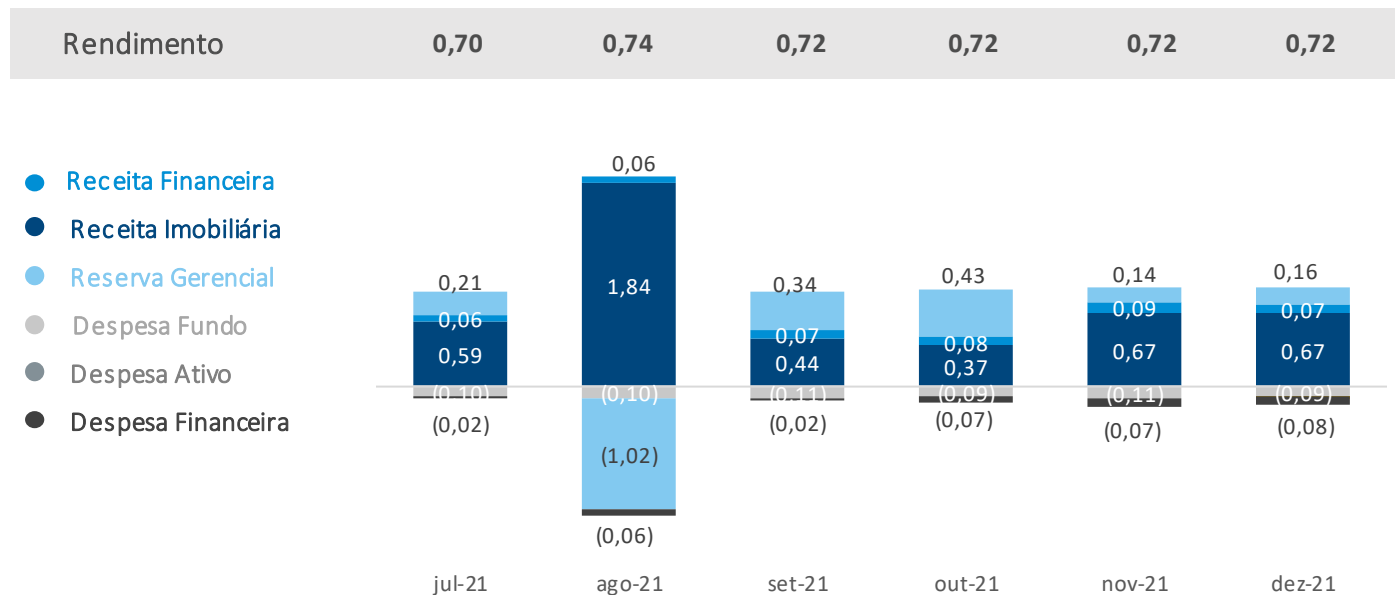
Após a compra do BTLG Mauá, o Fundo tem dois eventos de liquidez que acontecerão no 1S22. Um é o recebimento da 3ª parcela da venda dos ativos à Mogno que deverá ocorrer até 31 de Janeiro de 2022, no montante de R\$ 30mm, e o outro é o pagamento do saldo pendente do portfólio de 3 ativos AAA em São Paulo, que deverá acontecer em março 2022, no valor de R\$ 45mm.

Pelo lado operacional/comercial, a vacância financeira do Fundo segue estável e em patamares mínimos, atualmente representa 2,3% da ABL do FII e está concentrada no ativo de Hortolândia.

No momento, a Gestão já se encontra em tratativas com locatários a fim de negociar as renovações contratuais para o 1º semestre de 2022. Qualquer novidade nesse sentido será comunicada ao mercado, caso concretizada.

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) Considera a quantidade de cotas pós 10ª emissão de cotas do Fundo; (3) LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" ou "Liderança em Energia e Design Ambiental" é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC); (4) Receita gerada pelos imóveis do FII, desconsiderando descontos e carências.

Histórico do Resultado¹



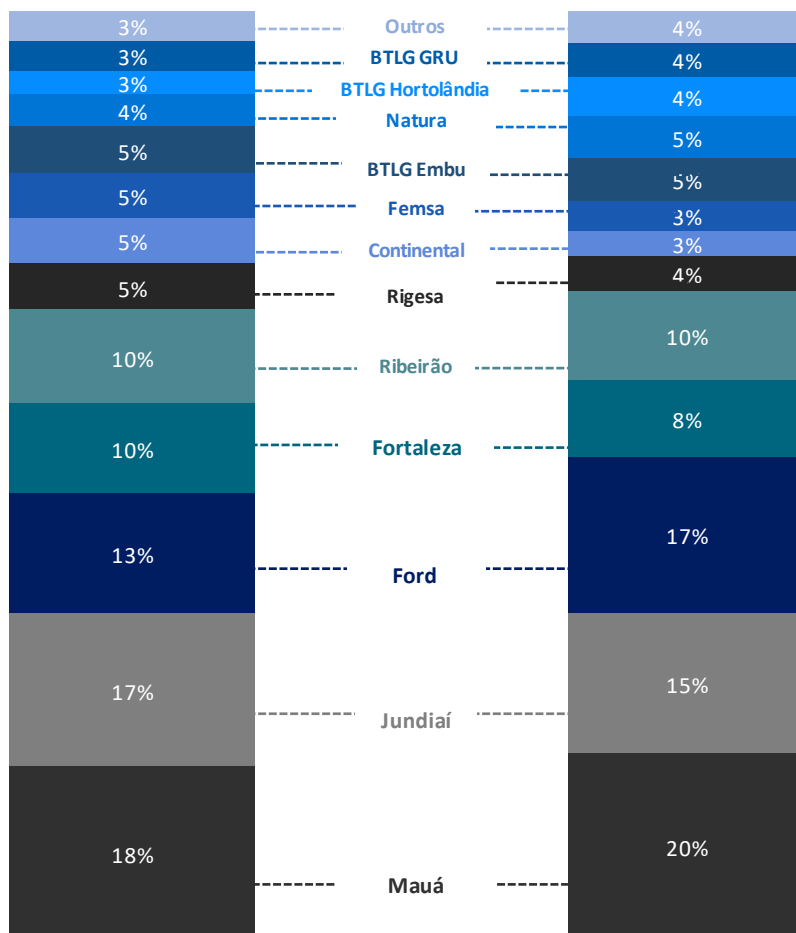
Demonstração de Resultados¹

	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Receita Contratada ⁴	7,332,391	10,141,314	10,335,907	10,799,983	10,412,463	10,745,664
Receita Imobiliária	9,017,370	28,031,872	6,712,456	5,634,299	10,253,115	10,142,926
Receita Financeira	886,269	971,500	1,078,073	1,198,908	1,403,376	1,104,179
Total Receitas	9,903,639	29,003,373	7,790,529	6,833,208	11,656,491	11,247,105
Despesa Fundo	-1,470,760	-1,544,070	-1,682,300	-1,370,231	-1,654,682	-1,374,786
Despesa Ativos	0	0	0	0	-22,389	-151,987
Despesa Financeira	-352,890	-961,838	-365,086	-1,035,230	-1,121,083	-1,190,235
Total Despesas	-1,823,651	-2,505,908	-2,047,386	-2,405,461	-2,798,154	-2,717,008
Resultado Fundo	8,079,988	26,497,464	5,743,143	4,427,747	8,858,337	8,530,097

Carteira

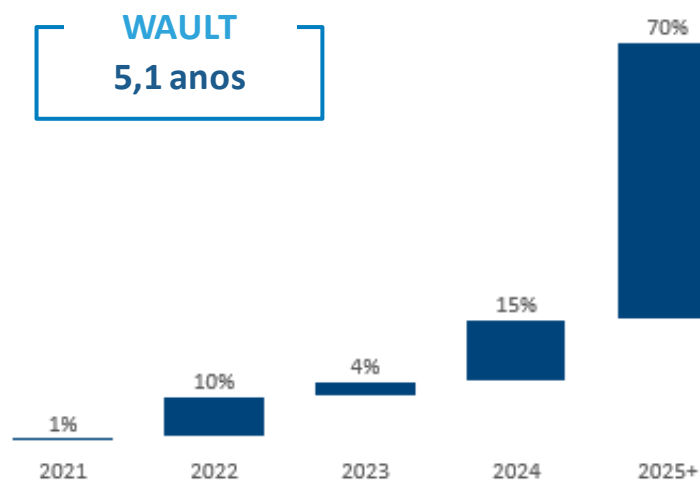
Receita de locação

Valor Patrimonial



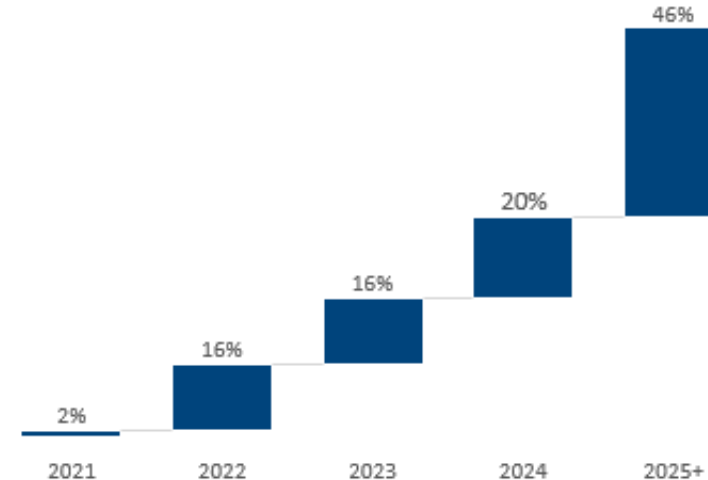
Vencimento¹

(% da receita contratada)



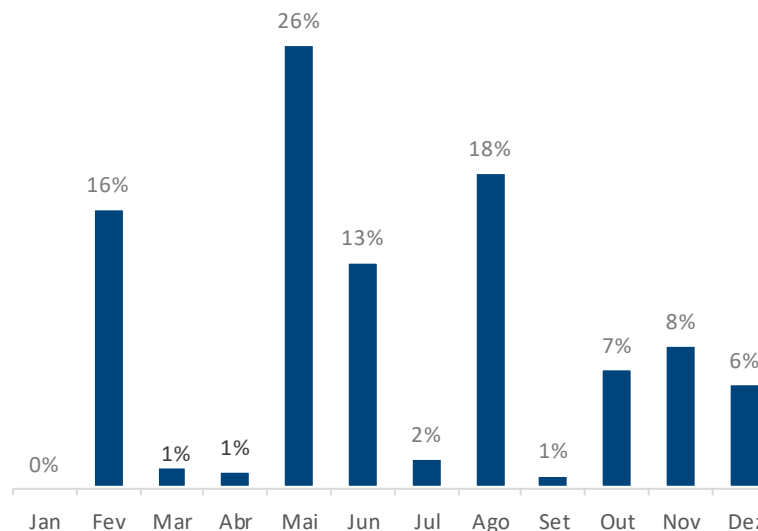
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



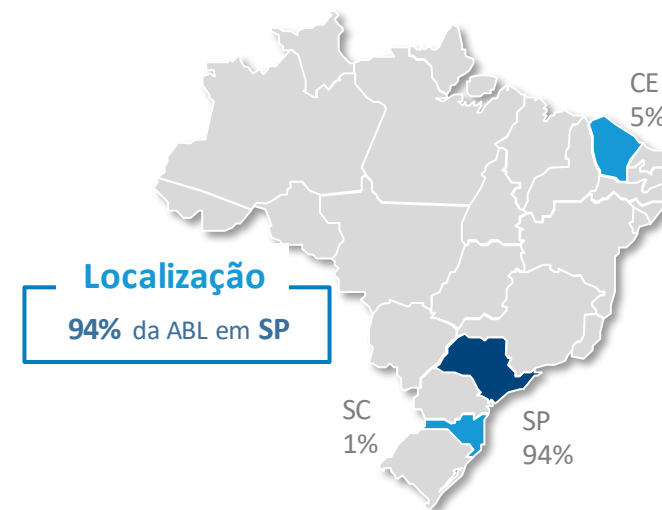
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



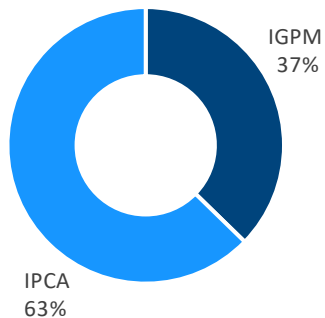
Geografia¹

(% da ABL)



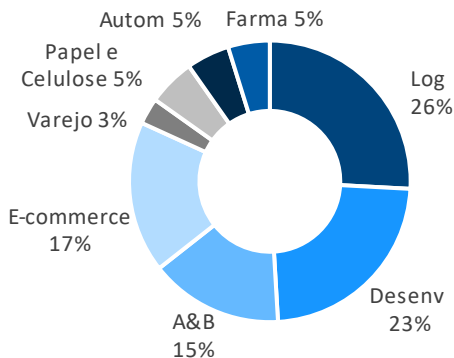
Indexador²

(% da receita contratada)



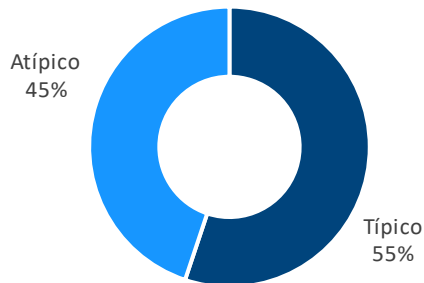
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



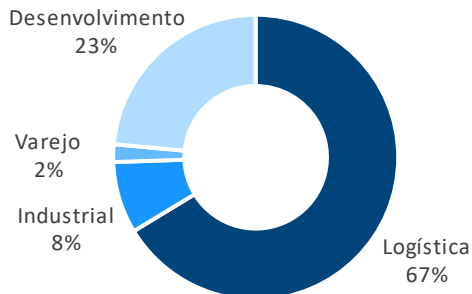
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

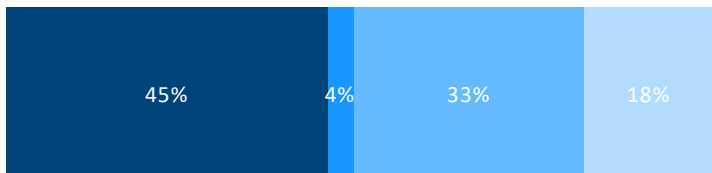


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



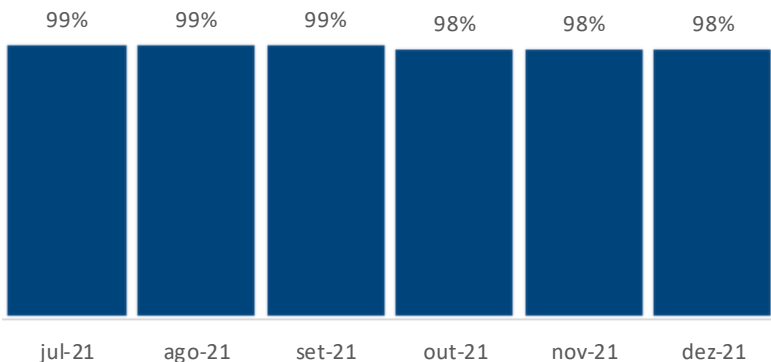
Tipo de Multa²



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

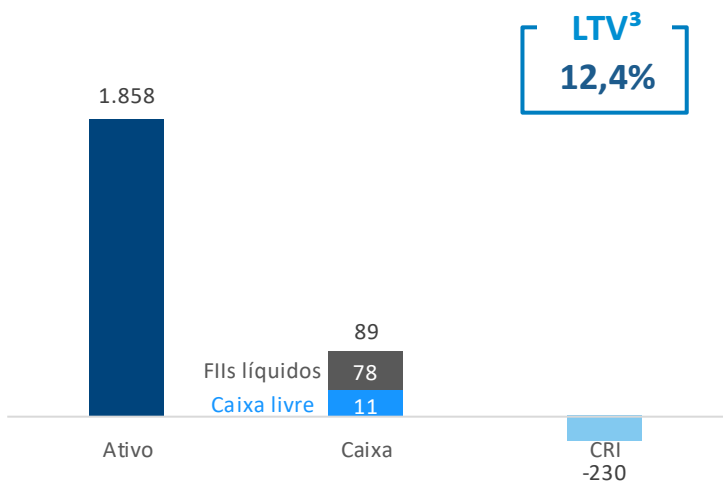
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)





BTLG Hortolândia

Clique na imagem para ver o video do ativo

BTG**LOG** Condominio BTLG Hortolândia

BTG**LOG**

1 cada m², conta as áreas comuns.

Valor da taxa condominial – R\$ 3,28/m²
Valor Fundo de Reserva – R\$ 0,0964/m²
Valor IPTU – R\$ 0,45/m²

Documentação

O Condomínio possui a documentação legal necessária para auxiliar o ocupante no processo de aprovação de projetos de construção junto aos órgãos competentes.

das áreas comuns e das áreas comuns e CFTV, portões

o Licença de Operação
o Habite-se
o AVCB
o Entre outros

Imagem de Incêndio

Clique na imagem para assistir o vídeo do empreendimento

BTG Pactual Asset Management S.A. DT-08

BTG**LOG**

Material de divulgação

Depositar
Recibo de entrega de chave
Recibo de entrega de chave
Recibo de entrega de chave

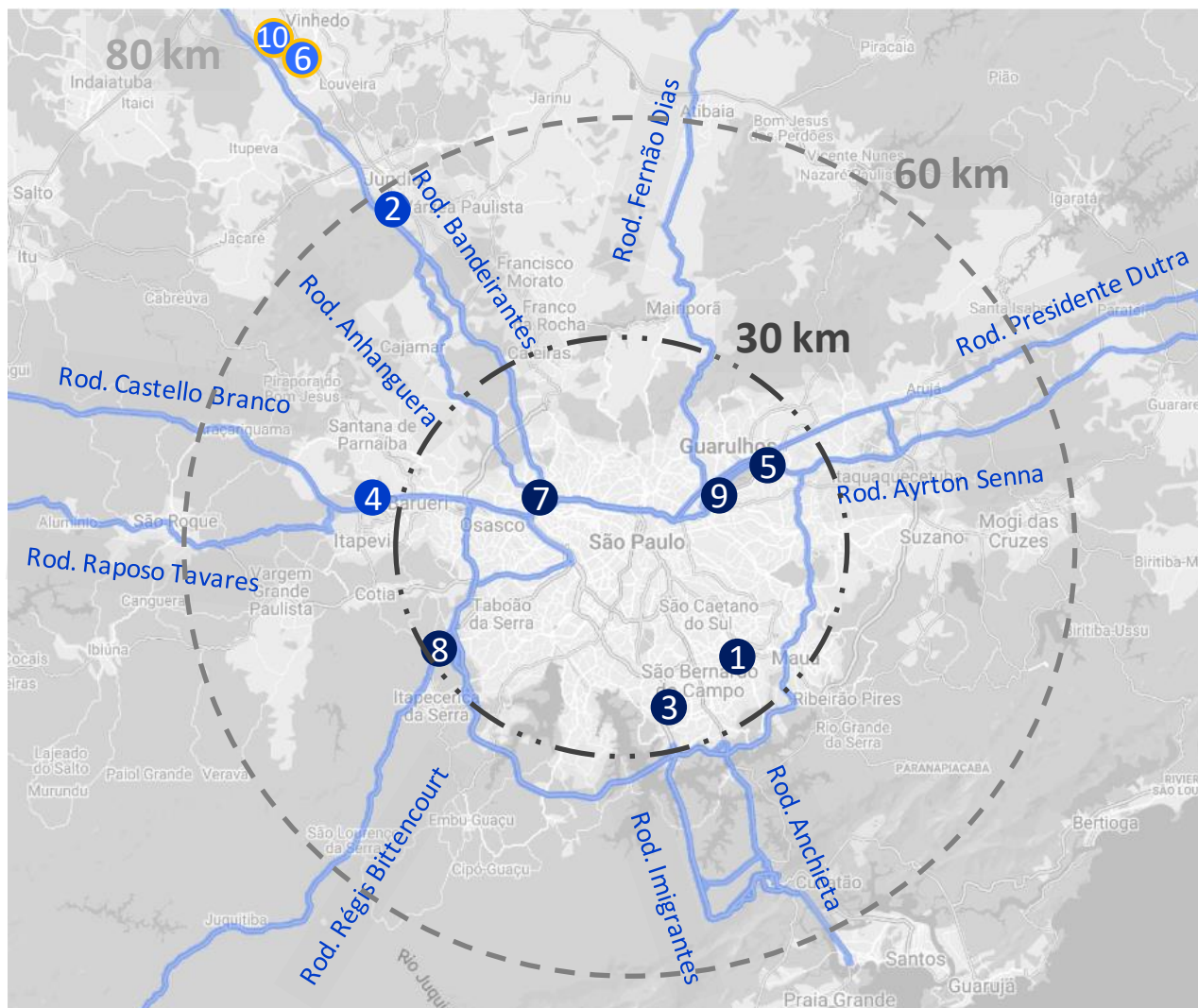
Quadro de áreas (m²)

Módulo	Tipo	Superfície / Construída (m²)	Superfície / Construída (m²)	Área Comum	Área Total
1	Tip A	1.043,91	202,40	50,76	1.296,07
2 e 3	Tip B	1.043,91	202,40	50,76	1.296,07
4 e 5	Tip B	1.043,91	202,40	50,76	1.296,07
6 e 7	Tip B	1.043,91	202,40	50,76	1.296,07
8	Tip A	1.043,91	202,40	50,76	1.296,07
Total					36.004,37

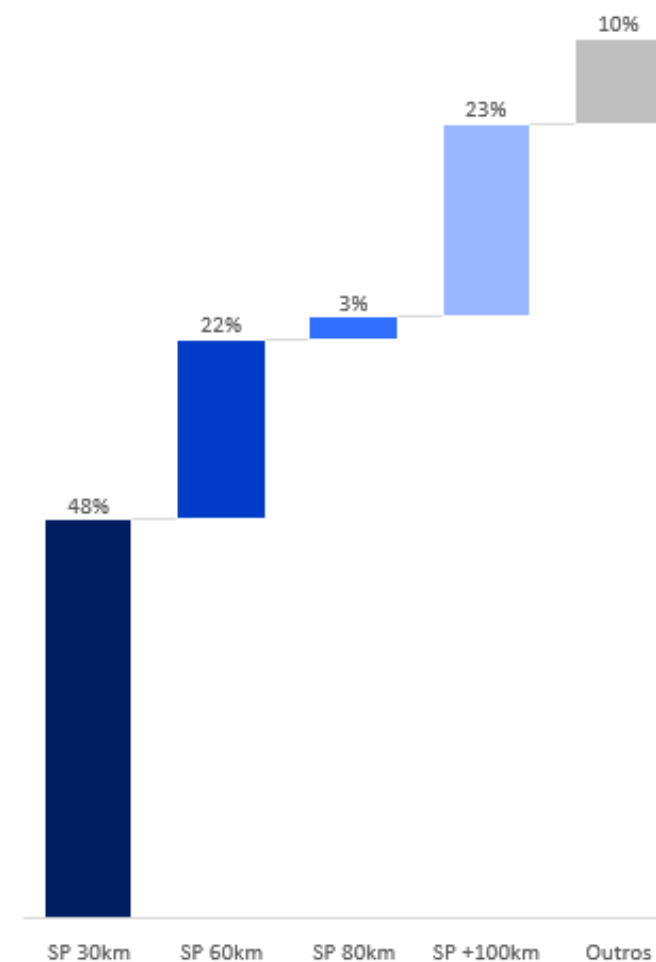
BTG Pactual Asset Management S.A. DT-08

Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (18%)
- 2 BTG Log Jundiaí (17%)
- 3 BTG Log SBC (13%)
- 4 Continental (5%)
- 5 Femsa (5%)
- 6 Ceratti* (2%)
- 7 Natura (4%)
- 8 BTG Log Embu (5%)
- 9 BTG Log GRU (3%)
- 10 Magna* (1%)



% da receita por localização



- Mauá | SP
- ABL potencial: 88.774 m²
- Vacância financeira: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.143 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Jundiaí | SP
- ABL: 100.028 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- SBC | SP
- ABL potencial¹: 460.000 m²
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- Femsa Coca-Cola SP | SP
- ABL: 19.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Embu | SP
- ABL: 30.592 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m²
- Vacância: 36,41%
- Contrato: Multiusuário



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2032



- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Continental Castello Branco | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- Natura São Paulo | SP
- ABL: 63.606¹ m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033²



- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- Magna* Vinhedo | SP
- ABL: 5.578 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025

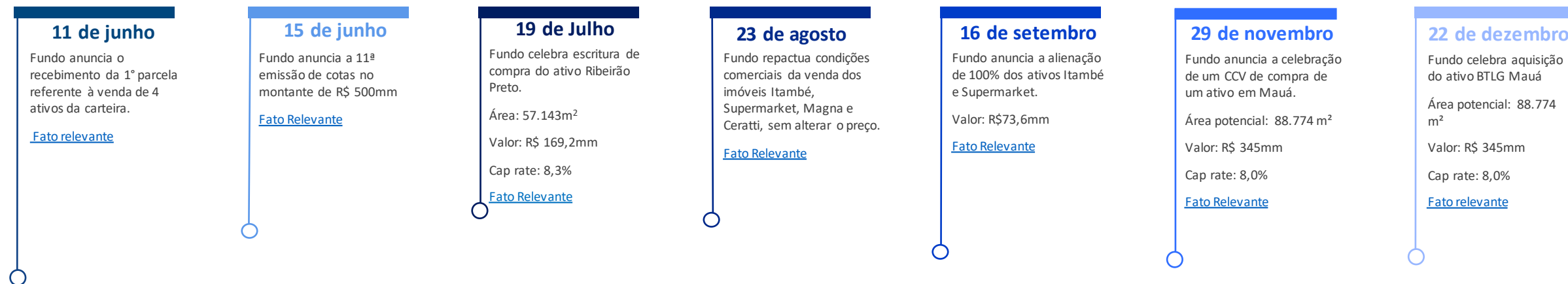


- Ceratti* Vinhedo | SP
- ABL: 7.401 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



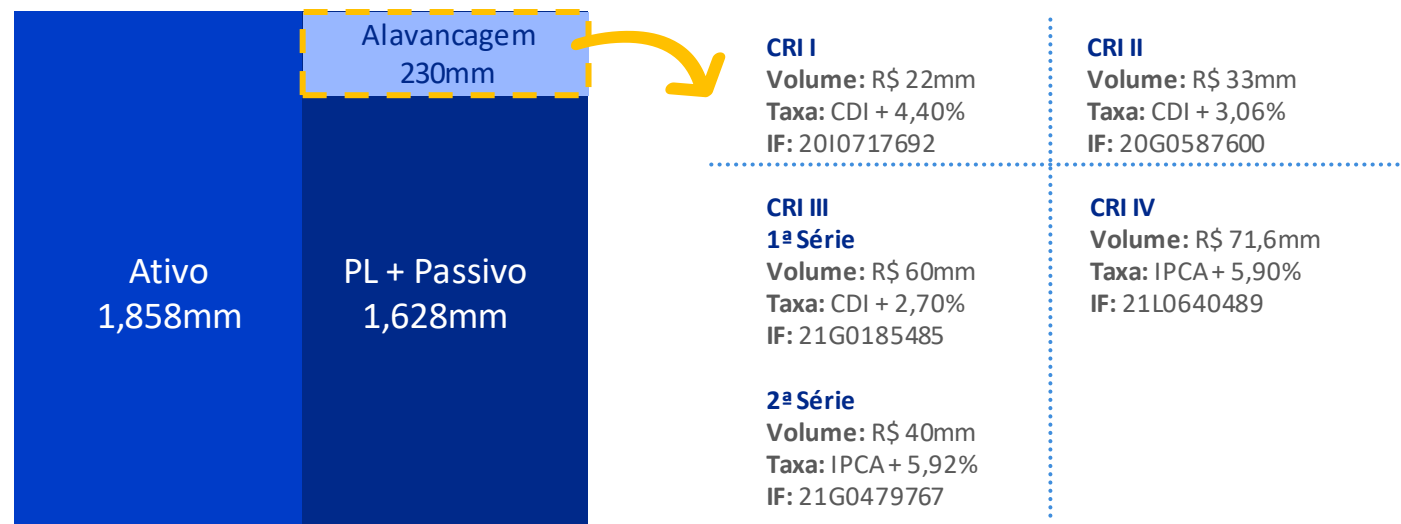
Imóveis em processo de venda

Últimos eventos:



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



Contatos

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

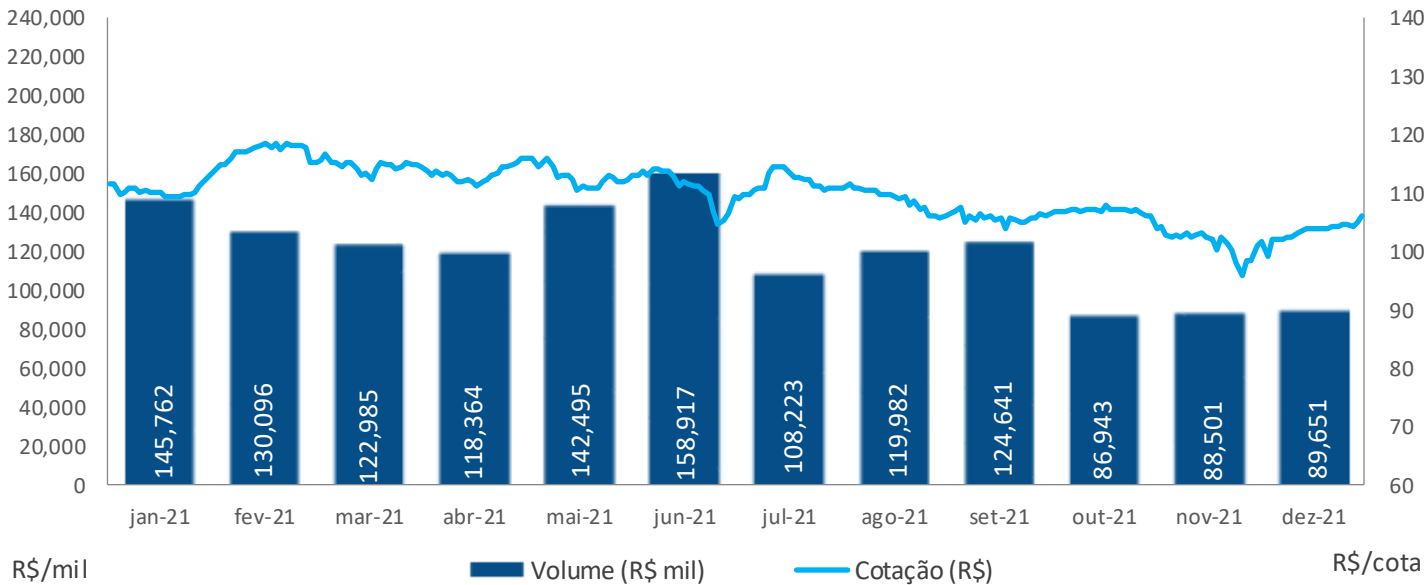
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (dez-21)	2021	12M	24M
BTLG11	6,9%	4,4%	4,4%	11,6%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	-12,3%
CDI Líquido ¹	0,6%	3,7%	3,7%	6,2%
IBOV	-2,9%	-11,9%	-11,9%	-9,4%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FI BTLG11

Aquisição BTLG Mauá

Anexo
Dezembro/2021



BTLG Mauá | SP

Destaques

1 Valor da Aquisição de R\$ 345 milhões

- Yield 1º ano: 8,4%⁽¹⁾
- Cap rate estimado: 8,0%⁽¹⁾
- Receita: R\$0,12/cota⁽²⁾

2 88.774m² de ABL

- Galpão A: 67.111 m²
- Galpão B: 17.244 m²

3 Fundamento Imobiliário

- Aumento exposição no raio 15km SP
- Região com baixa vacância
- Ativo de difícil replicação



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA

BTG**LOG** 



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA recém entregue

Localização

Mauá/SP

Tipologia

Big Box *Logístico*

Terreno

180.347 m²

Área Bruta Locável (ABL)⁽¹⁾

88.774m²

Piso

6 ton/m², nivelado a laser

Pé Direito

12 metros

Qualidade

Classe AAA

Entrega

Novembro/2021

Contratos

- 30% da ABL Pré-locado
- Pré-locação: Petz, Magazine Luiza/GFL, Anchieta Peças e Loggi
- Renda Mínima Garantida por 16 meses⁽²⁾

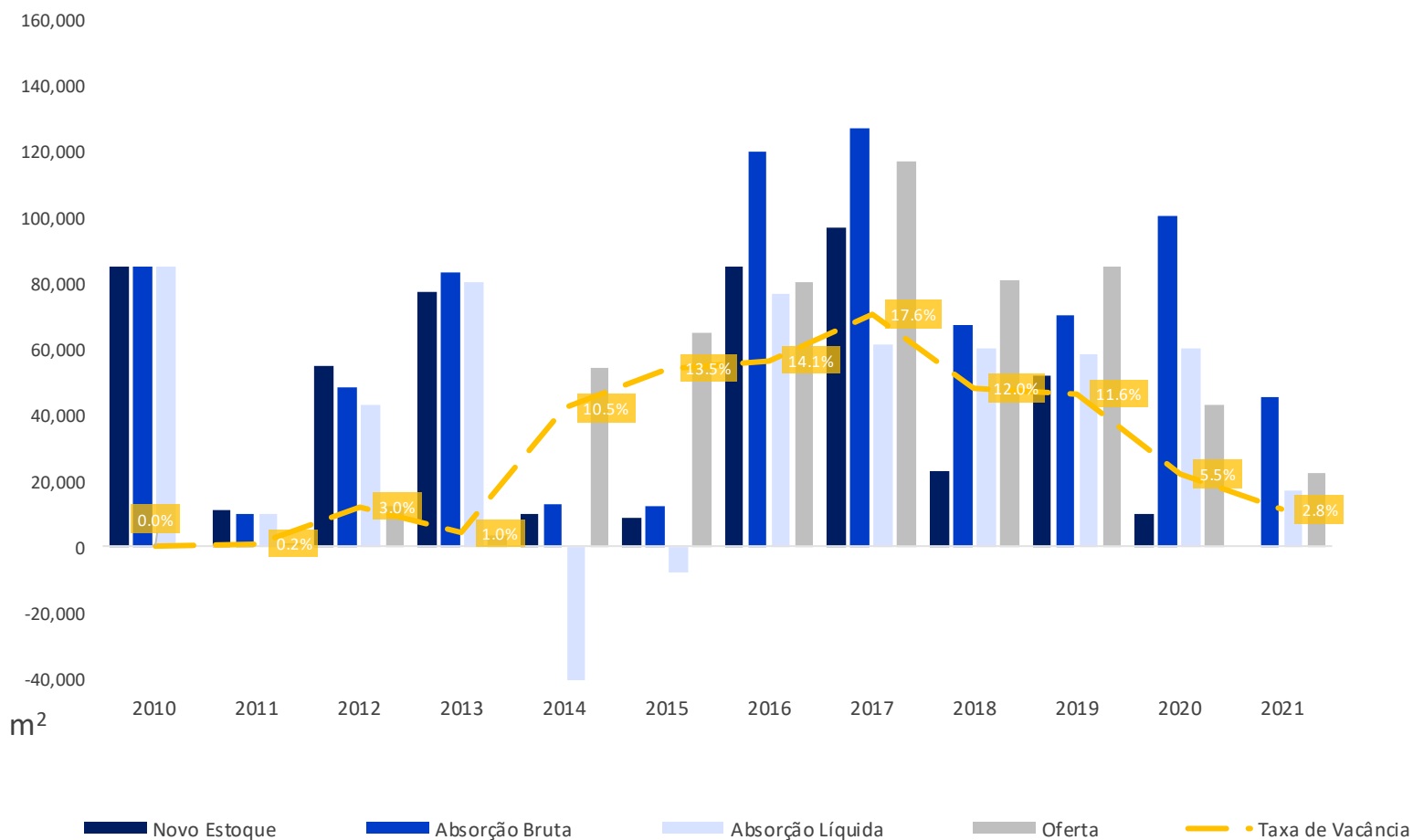


BTLG Mauá | SP

Mercado ABCDM

Principais Indicadores⁽¹⁾ – ABCDM São Paulo

24 condomínios logísticos | 765.600 m²



Submercados São Paulo⁽¹⁾

Raio 30km

Submercados	Área Total m ²	Taxa de Vacância	# Cond. Logísticos	Preço Pedido R\$/m ²
ABCDM	765.600	2,8%	24	13 – 27
Barueri	1.368.600	10,2%	57	16 – 30
Cajamar	2.267.600	7,8%	17	18 – 25
Cotia	352.400	8,3%	16	13 – 19
Embu	658.500	10,4%	13	18 – 24
Guarulhos	1.282.100	2,7%	22	13 – 30
SP Capital	820.500	4,3%	23	17 – 27

BTLG Mauá | SP

Galpão AAA



Vista interna do galpão



Imóvel AAA



Localização *prime*



Locatários com baixo risco de crédito

O Ativo:

Empreendimento em Mauá/SP recém desenvolvido, com alto padrão construtivo e excelente localização.

A região é servida com linhas de ônibus e fácil acesso a zona leste e região do ABCDM de São Paulo/SP, que apresenta carência de galpões de qualidade e vacância histórica baixa, atualmente próxima de zero⁽¹⁾.



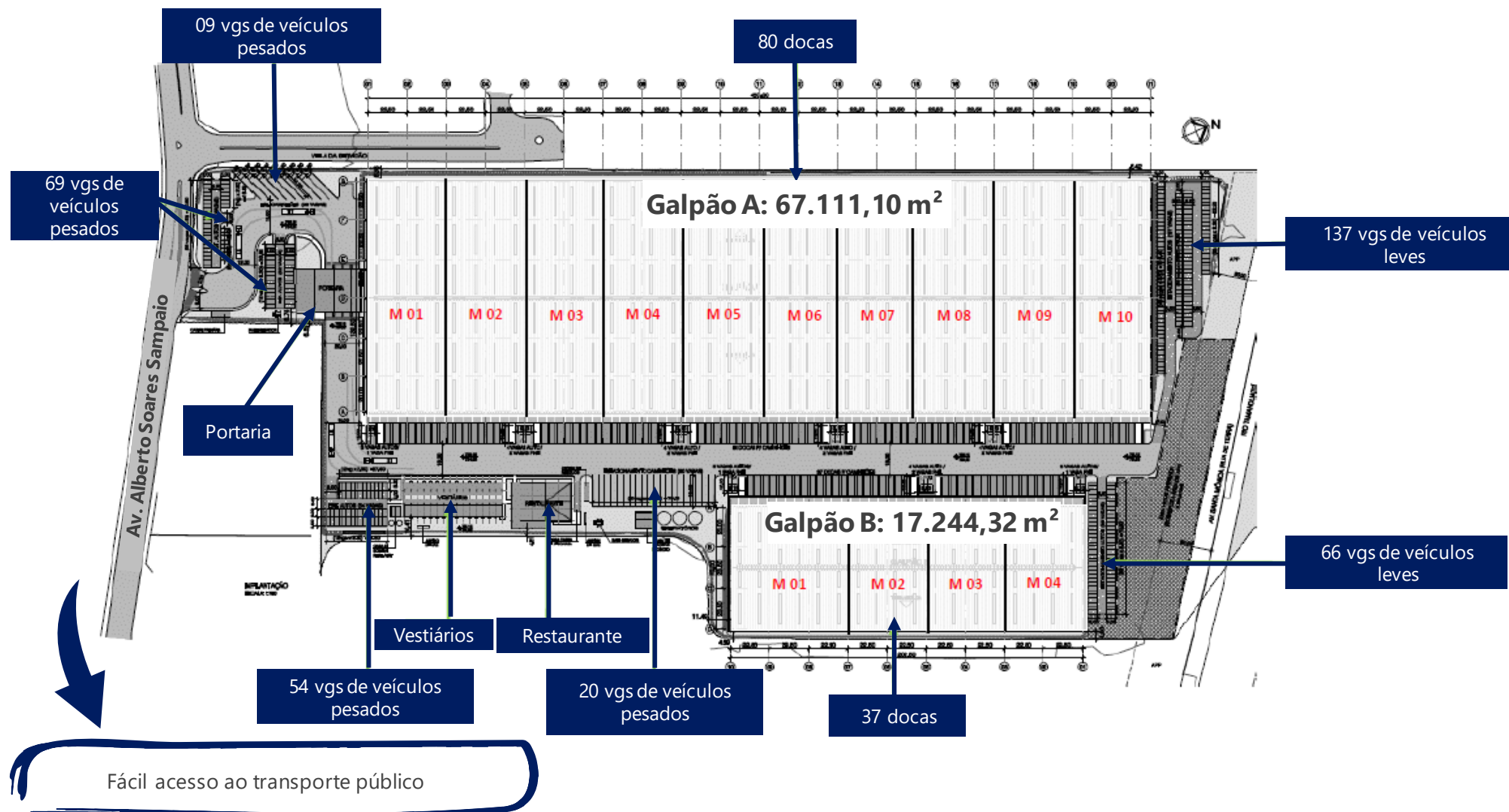
Área de carga e descarga

BTLG Mauá | SP

Galpão AAA

BTG**LOG**

btg



BTLG Mauá | SP

Localização



Região possui acesso a transporte público e é servida com linhas de ônibus municipais e intermunicipais⁽¹⁾

Principais linhas que atendem ao parque:

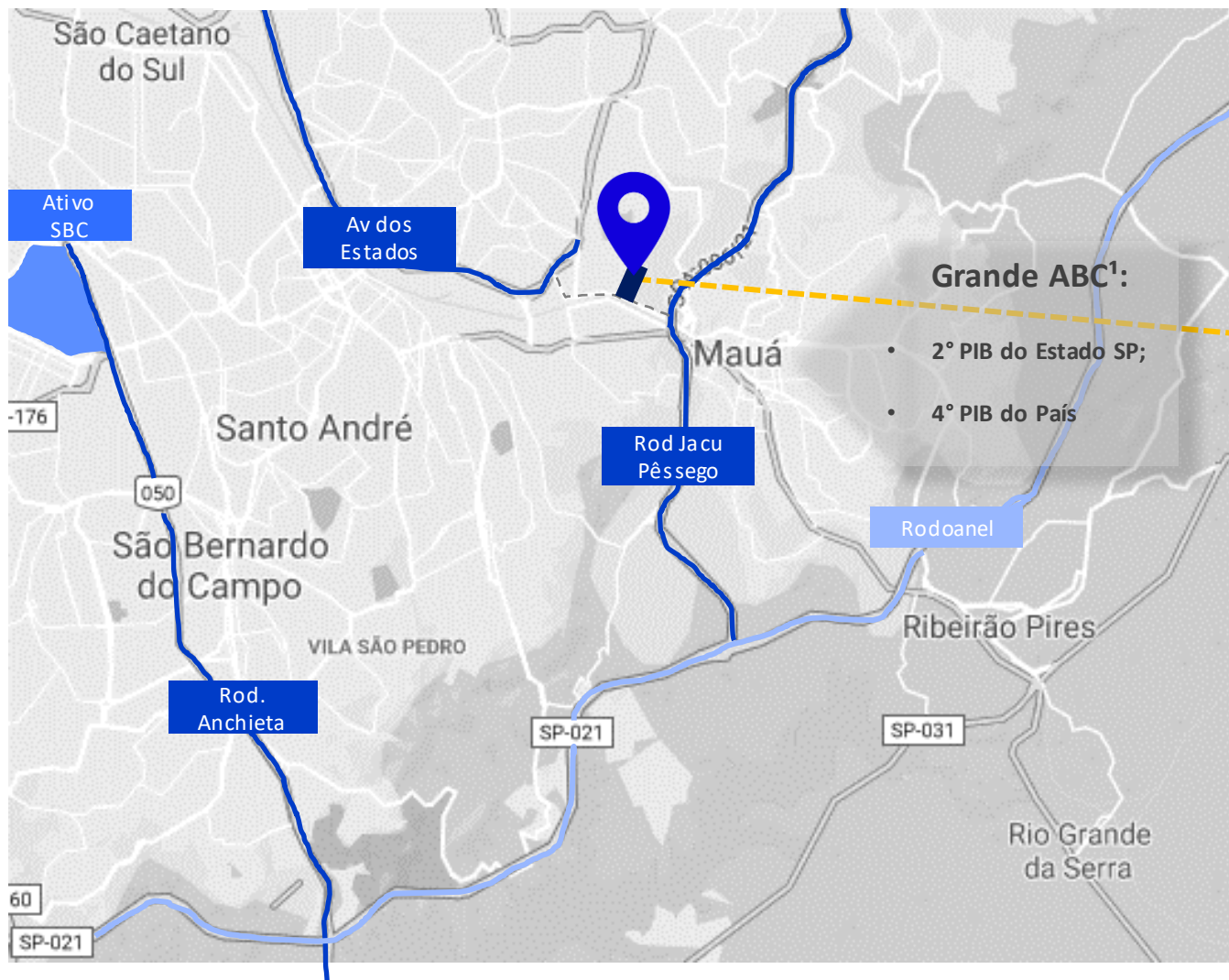
143 – Jardim Elisabeth – Terminal Mauá

177 – Ribeirão Pires (Terminal Rodoviário) – Santo André (Terminal Metropolitano)

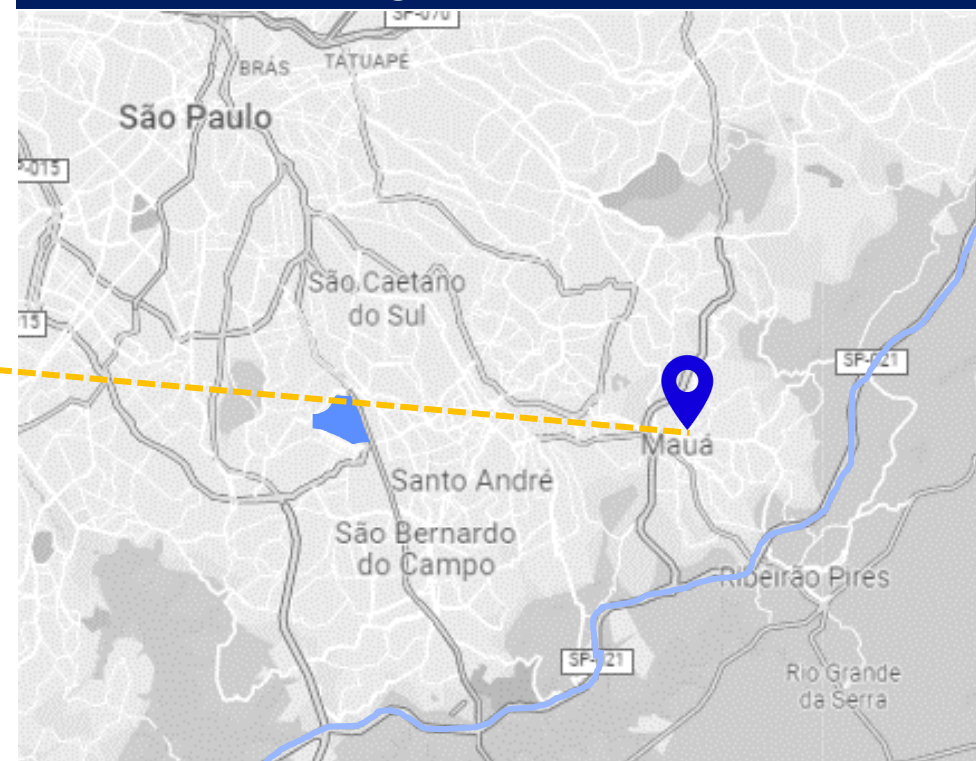


BTLG Mauá | SP

Localização



Localização Estratégica



Principais Distâncias

Rod Ayrton Senna: 40 km
Raio SP: 15km

Rodoanel: 10km
Aeroporto GRU: 35 km

Consolidação como um dos principais *players* na região do ABCDM

1

Localização diferenciada

Operação: Galpão dentro da cidade, voltado para operação *last mile*

Sem pedágio no acesso a SP

Fácil acesso ao centro de SP e litoral: Próximo do Rodoanel, das rodovias litorâneas e da Av. Estado (*centro de SP*)

Proximidade para mão de obra qualificada

Mercado resiliente: Região historicamente com vacância baixa

2

Barreira de Entrada

Escassez de grandes terrenos: Dificuldade em construir galpões de grande porte

Alto custo de terreno: Competição com incorporação Residencial/vertical

Legislação ambiental restrita: Diversas regiões de proteção ambiental, como APA Guarapiranga.



Baixa vacância

da região

+30% da ABL do ativo pré-locado

Alta no valor

de locação

Tese de Investimento

BTLG Mauá

Aquisição estratégica de ativo em Mauá, na grande São Paulo, pronto para locação e com capacidade de atender aos principais corredores logísticos do Estado.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 345 mm
- Yield 1º ano: 8,4%⁽¹⁾
- Cap Rate: 8,0%⁽²⁾
- Participação de 100% no ativo
- Receita: +R\$ 0,12/cota⁽²⁾

Rentabilidade
estimada da aquisição
em 8,4% a.a.⁽¹⁾

2

Aumento da exposição do portfólio ao Estado de São Paulo

- 94% da ABL em SP
(vs 93% anteriormente)
- 40% da ABL no Raio 15km SP
- 50% da ABL no Raio 30km SP
- 90% da receita em SP
(vs 87% anteriormente)

1

Rentabilidade a partir de janeiro/2022⁽³⁾

- Receita representa R\$0,12/cota⁽²⁾
- Alavancagem de 20% do ativo a patamares de mercado e prazo longo, permanecendo baixo o LTV⁽⁴⁾ do Fundo: 12,4%
- Estrutura de aquisição permite maximizar rendimento aos cotistas

3

Aumento da qualidade do portfólio

- +90% da ABL com características A+
- Ativo em processo de certificação LEED⁽⁵⁾
- Aumento de 19% da ABL do Fundo

Notas: (1) Considerando período de vigência do contrato de Renda Mínima Garantida, por 16 meses a partir de janeiro/22. Considera também despesa financeira da alavancagem a IPCA + 5.90%; (2) Considerando o total de cotas do fundo na data de publicação do Fato Relevante; (3) Conforme termo de aquisição (4) *Loan to Value* representa a razão das obrigações futuras do fundo pelo seu ativo total (5) LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" ou "Liderança em Energia e Design Ambiental" é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC), com intuito de promover e estimular práticas de construções sustentáveis, satisfazendo critérios para uma construção verde.

Disclaimer



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.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*