



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Fevereiro/2022



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/03/2022
- Data de pagamento: 22/03/2022
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: fevereiro/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
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
1,571
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,15
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,20
(R\$ /cota)

Retorno de
15,76%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
160.896

Dividend yield
8,38%

Volume
mensal
72,4
(R\$ milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total³
564,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 28/02/2022; (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 fevereiro, o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota² aos seus cotistas, representando assim um *dividend yield* de 8,4% com base na cota de fechamento do mês. Em 24 meses o retorno o Fundo é de 15,8% (vs IFIX - 7,5%).

Pelo viés comercial, o Fundo firmou uma LOI³ com uma potencial locatária multinacional para locação da totalidade da área vaga do imóvel BTLG Hortolândia, equivalente a 36% da ABL do imóvel e 2% da ABL do FII. A concretização da locação está sujeito a superação de determinadas condições precedentes. A Gestora informará ao mercado à medida que tiverem avanços nas etapas deste processo.

No âmbito da 11ª emissão de cotas que está em andamento no montante de R\$ 100 mm, foi captado no período de Direito de Preferência 27% da Oferta, conforme [Comunicado ao Mercado do dia 24 de março](#). Seguindo o cronograma, no dia 06 de abril teremos a liquidação do direito de subscrição de Sobras e Montante Adicional.

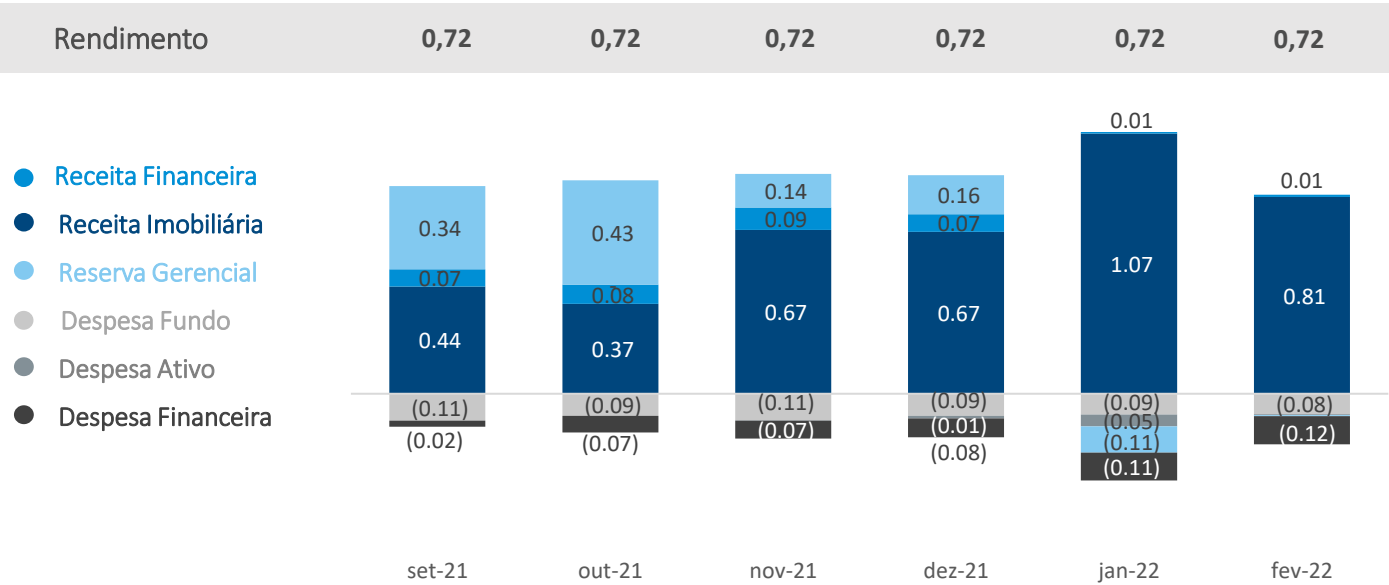
Evento subsequente

No dia 15 de março, o FII comunicou ao mercado sobre as condições de encerramento da venda de Ativos ao FII MGLG11, a transação se encerra com um acréscimo de lucro de R\$ 1,20/cota, totalizando assim um lucro de R\$ 5,71/cota. Além disso, teremos a volta do ativo BTLG Dutra ao portfólio do Fundo, um ativo estratégico para operação do seu locatário e que retorna com um valor de custo atrativo. O racional completo da operação se encontra no [Fato Relevante do dia 15 de março](#).

No dia 18 de março, o Fundo realizou o pagamento do saldo remanescente no valor de R\$ 36 mm referente a aquisição de 3 Ativos AAA em São Paulo, com área bruta locável de 86.863 m². Em 12 meses da aquisição, a Gestora conseguiu implementar um reajuste médio de 20% nos preços praticados dos contratos de locação, além de zerar a vacância do ativo BTLG Guarulhos. Maiores informações podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 21 de março](#).

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) *Letter of Intent*- Carta de intenção, no qual regra o interesse de ambas as partes em seguir com a concretização da locação, sem caráter vinculativo.

Histórico do Resultado¹

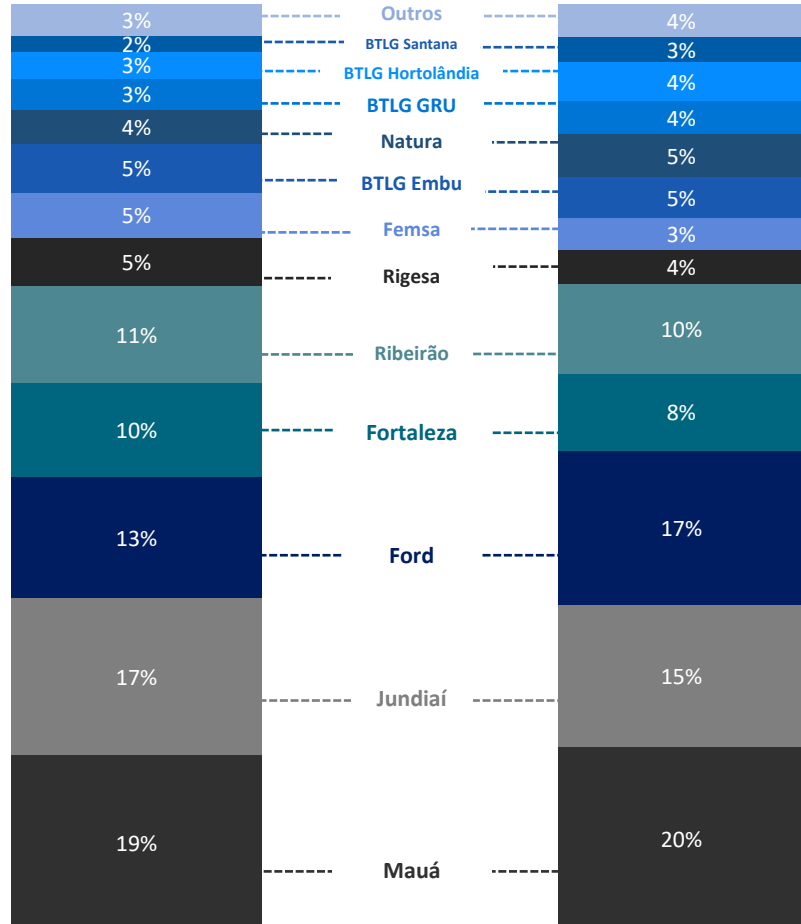


Demonstração de Resultados¹

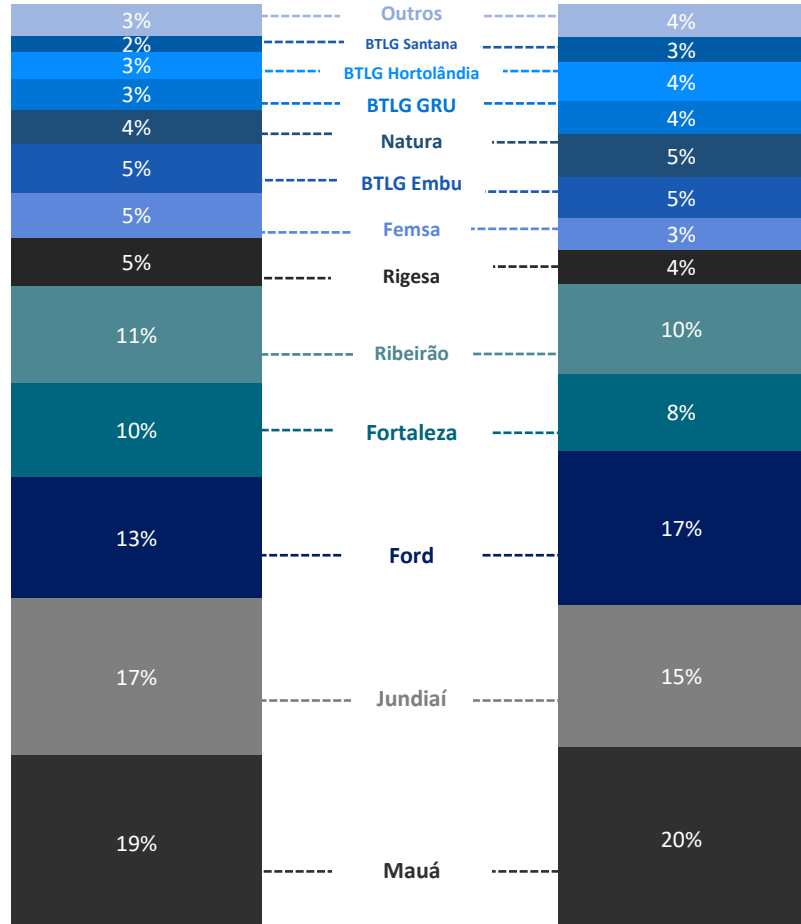
	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Receita Contratada	8.731.787	8.760.146	8.880.854	9.187.286	11.543.210	11.562.384
Receita Imobiliária	6.712.456	5.634.299	10.253.115	10.142.926	16.279.574	12.333.721
Receita Financeira	1.078.073	1.198.908	1.403.376	1.104.179	111.566	139.140
Total Receitas	7.790.529	6.833.208	11.656.491	11.247.105	16.391.140	12.472.861
Despesa Fundo	-1.682.300	-1.370.231	-1.654.682	-1.374.786	-1.295.490	-1.277.396
Despesa Ativos	0	0	-22.389	-151.987	-731.412	-51.178
Despesa Financeira	-365.086	-1.035.230	-1.121.083	-1.190.235	-1.747.772	-1.771.604
Total Despesas	-2.047.386	-2.405.461	-2.798.154	-2.717.008	-3.774.674	-3.100.178
Resultado Fundo	5.743.143	4.427.747	8.858.337	8.530.097	12.616.467	9.372.683
Rendimento Distribuído	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72

Carteira

Receita de locação



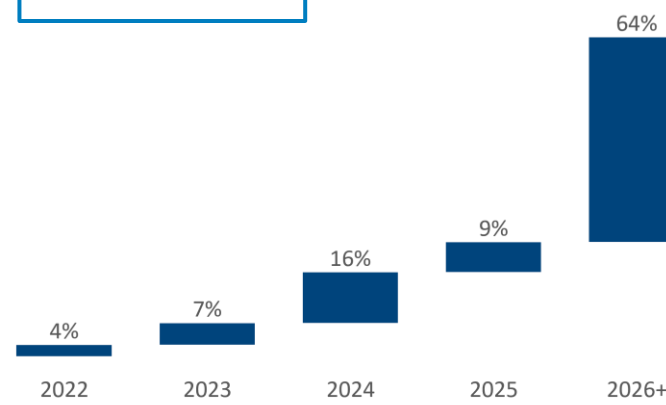
Valor Patrimonial



Vencimento¹

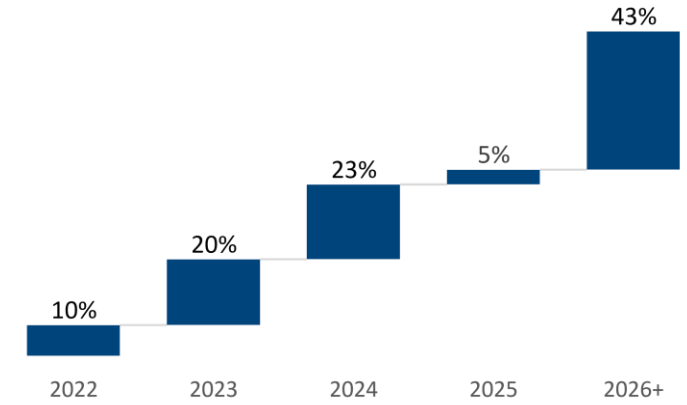
(% da receita contratada)

WAULT
4,9 anos



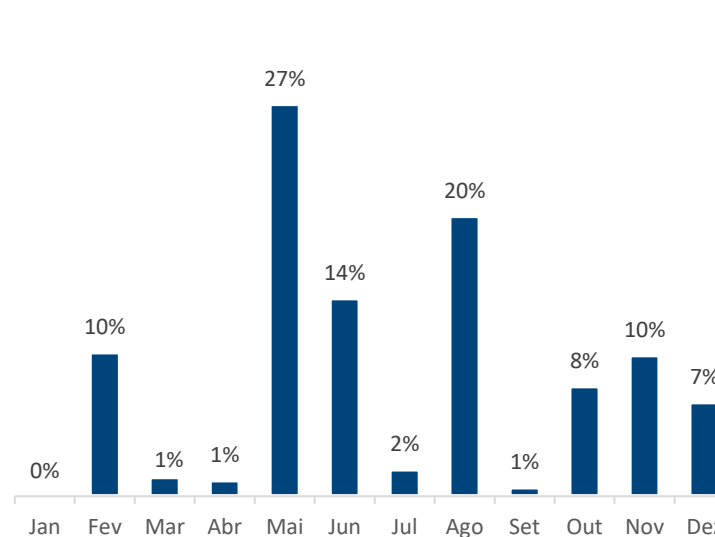
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



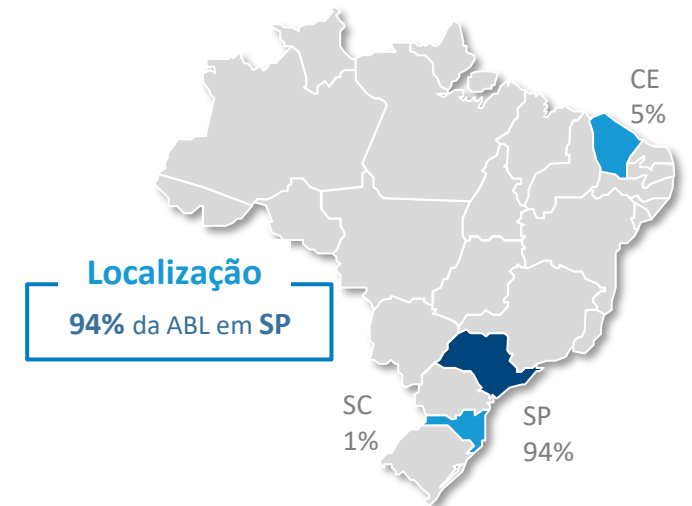
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



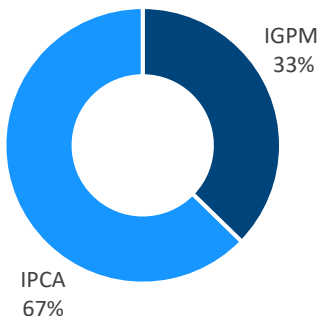
Geografia¹

(% da ABL)



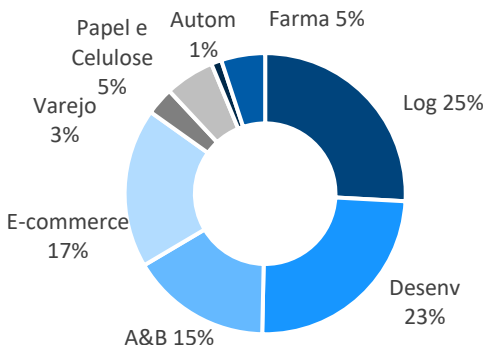
Indexador²

(% da receita contratada)



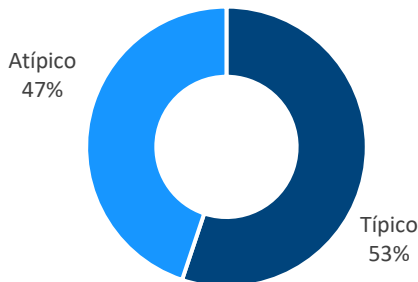
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



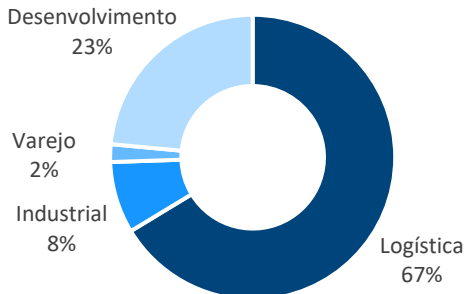
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

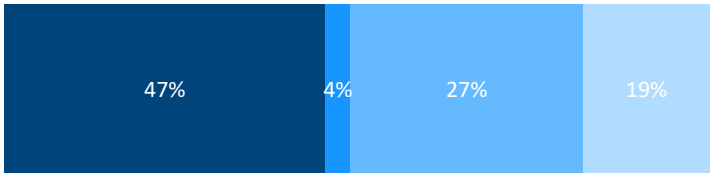


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



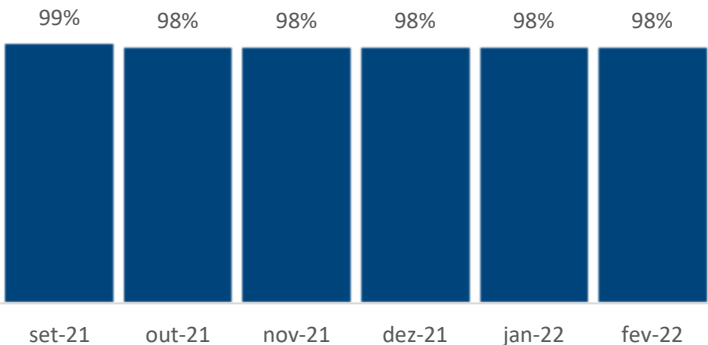
Tipo de Multa²



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

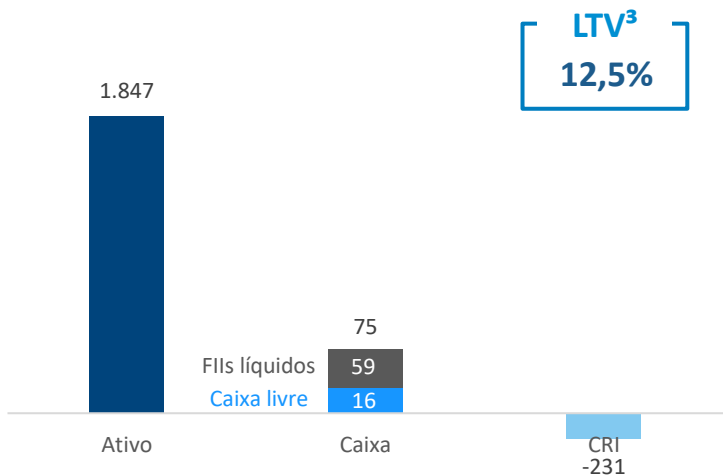
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)



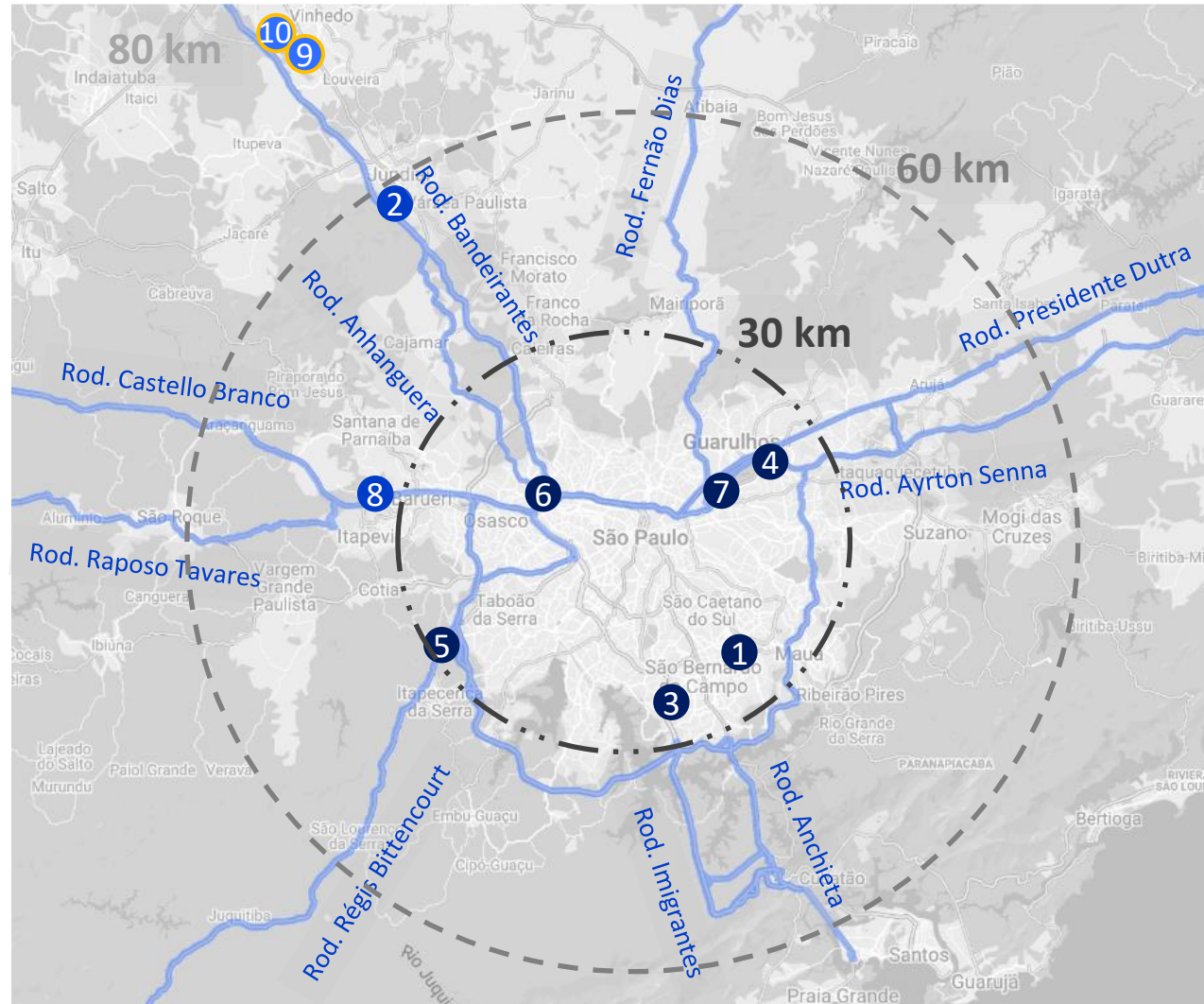
Nota: (1) O BTLG é devedor em quatro CRIs, respectivamente: (i) lastro no fluxo de aluguel BRF Fortaleza, (ii) lastro fluxo de aluguel WestRock Rigesa, (iii) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto, (iv) lastro Contrato de Compra e Venda Mauá; (2) Não considera o contrato de renda mínima garantida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

Ativos

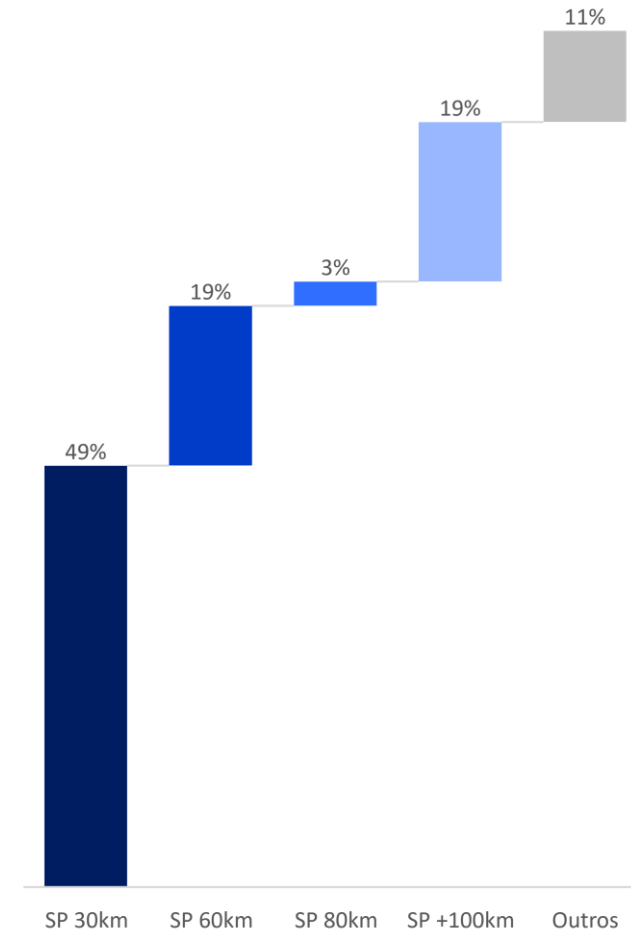
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (19%)
- 2 BTG Log Jundiaí (17%)
- 3 BTG Log SBC (13%)
- 4 Femsa (5%)
- 5 BTG Log Embu (5%)
- 6 Natura (4%)
- 7 BTG Log GRU (3%)
- 8 BTLG Santana (2%)
- 9 Ceratti* (2%)
- 10 Magna* (1%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

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: Mutiusuário



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



- BTLG Santana de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância financeira: 0%



- 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

Cronograma

Últimos eventos:

29 de novembro

Fundo anuncia a celebração de um CCV de compra de um ativo em Mauá.

Área potencial: 88.774 m²

Valor: R\$ 345mm

Cap rate: 8,0%

[Fato Relevante](#)

22 de dezembro

Fundo celebra aquisição do ativo BTLG Mauá.

Área potencial: 88.774 m²

Valor: R\$ 345mm

Cap rate: 8,0%

[Fato relevante](#)

12 de janeiro

Fundo assina aditamento referente a venda de 4 ativos para o MGLG11, no qual flexibiliza o prazo de recebimento das parcelas em aberto.

[Fato Relevante](#)

01 de fevereiro

Fundo assina novo aditamento referente a venda de 4 ativos para o MGLG11, no qual regra o prazo de recebimento das parcelas em aberto para 15 de março e majora a multa por inadimplemento.

[Fato Relevante](#)

03 de março*

Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 100 mm.

[Fato Relevante](#)

15 de março*

Fundo anuncia a finalização da venda de ativos para o MGLG11, no qual o imóvel BTLG Dutra 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](#)



Balanço BTLG (R\$):



CRI I

Volume: R\$ 22mm

Taxa: CDI + 4,40%

IF: 20I0717692

Multa¹: Isento no 3º Tri/22

CRI III

Volume: R\$ 60mm

Taxa: CDI + 2,70%

IF: 21G0185485

S/ multa¹

CRI V

Volume: R\$ 40mm

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa¹

CRI II

Volume: R\$ 33mm

Taxa: CDI + 3,06%

IF: 20G0587600

Multa¹: Isento no 3º Tri/22

CRI IV

Volume: R\$ 71,6mm

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa¹: 0,35% do saldo x duration² remanescente

(*) Evento subsequente 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.

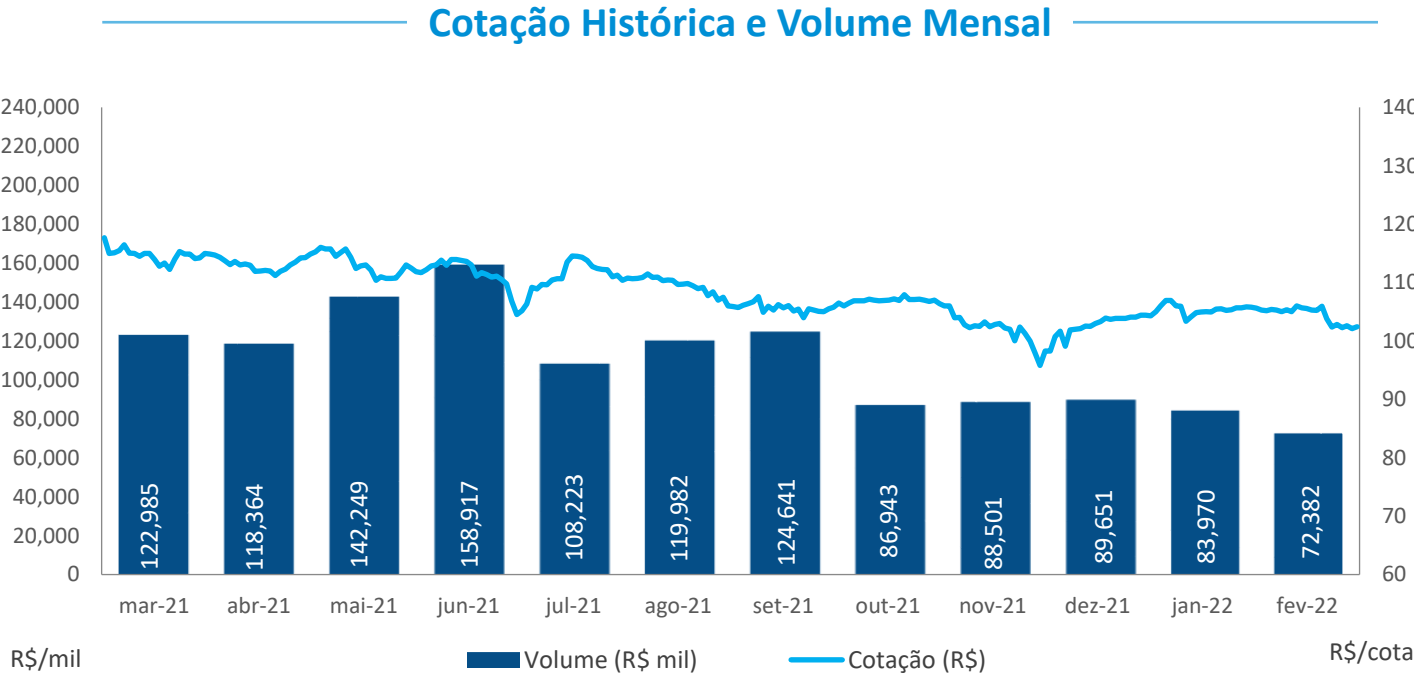
Contatos

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 (fev-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	-1,5%	-2,3%	4,6%	15,8%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	-7,5%
CDI Líquido ¹	0,6%	1,3%	4,8%	6,9%
IBOV	0,9%	7,9%	2,8%	8,6%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*