



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Maio/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/05/2022
- Data de pagamento: 24/06/2022
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: maio/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
16.728.960



Valor de
Mercado¹
1,706
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,00
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,43
(R\$ /cota)

Retorno de
20,17%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
170.256

Dividend yield
8,5%

Volume
mensal
72,8
(R\$ milhões)

Imóveis³
13

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
3%

ABL Total³
551,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/05/2022; (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 maio/22, o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota² aos seus Investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 8,5% a.a. Em 24 meses o retorno do FII é de 20,2% (vs IFIX 6,1%).

No mês de Maio, o Fundo recebeu o último aluguel pro rata referente aos imóveis Ceratti e Vinhedo em virtude alienação dos ativos ao longo do mês. Maiores informações sobre a venda se encontram no [Fato Relevante do dia 16 de maio](#). Adicionalmente, nas próximas páginas destacamos o racional do retorno do ativo BTLG Dutra RJ a carteira do Fundo, que deve acontecer em julho/2022.

Pela frente comercial, a Gestora estendeu o prazo de locação para 2037 com a BRF (BTLG Fortaleza), em contrapartida, destaca-se a troca do índice de reajuste de IGPM para IPCA. Com isto, o Fundo prolongou um contrato atípico com um inquilino de bom risco de crédito, reforçando a importância do ativo para a operação da locatária. Deste modo, o Fundo aumentou o prazo médio de locação da sua carteira (atualmente 5,6 vs mês anterior 4,9 anos).

Neste mês, tivemos como destaque ainda, os defechos comerciais no BTG Log Guarulhos, com o intuito de elevar o preço de locação do parque para patamares alinhados com a região e a qualidade do ativo:

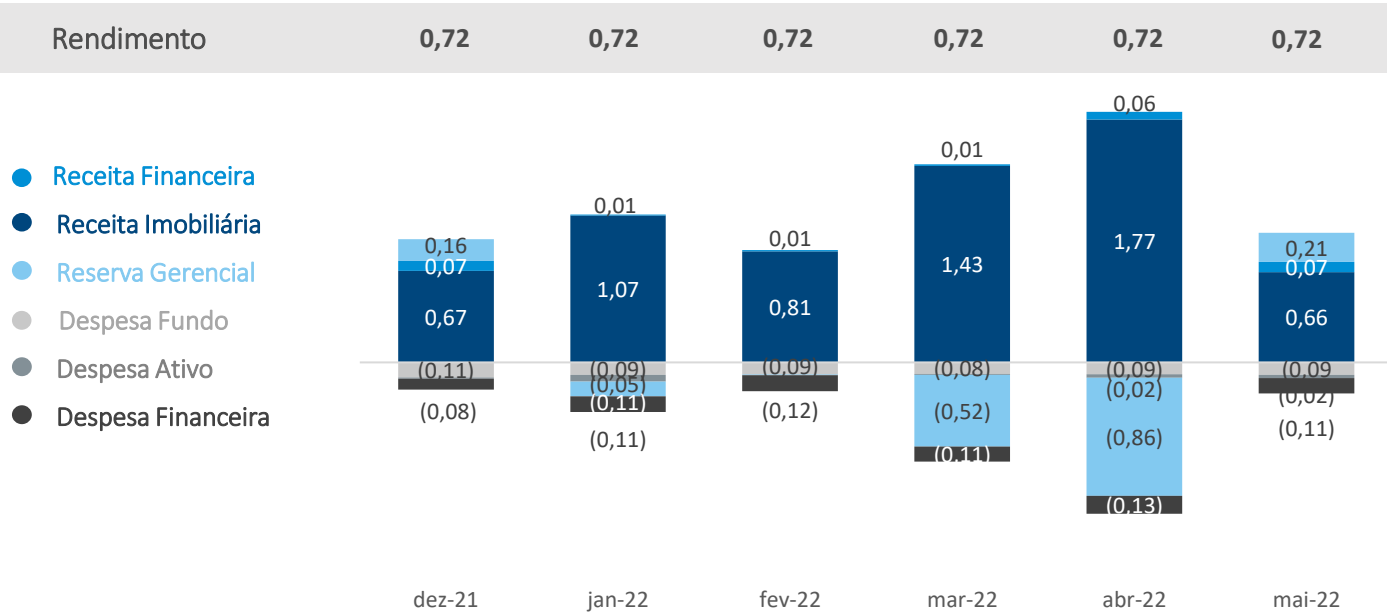
- **Locação 1:** Uma nova locação foi firmada em um módulo que tem devolução programada para agosto/2022. O novo contrato tem prazo de 5 anos a partir de agosto/2022, área de 1.869 m² e valor 30% maior do que é praticado pelo atual inquilino;
- **Locação 2:** Foi realizada a troca de inquilinos em um módulo, favorecendo a expansão da operação de um locatário do parque, que permitiu um aumento do valor de locação em 16% e uma extensão do prazo contratual para 2027;
- **Devoluções:** Foi realizada a devolução de dois módulos no ativo devido ao desacordo em relação ao preço do contrato (30% abaixo das novas locações). O FII fez jus a multa por rescisão no valor de R\$ 0,03/cota, equivalente a 8 meses de locação, prazo que a Gestora acredita ser suficiente para uma nova locação no imóvel. Com a movimentação, a vacância financeira do FII cresceu marginalmente, 3,1% (vs 2,4%).

Pagamento das dívidas

A Gestora informa que está programando para que em julho/2022 ocorra a amortização total dos CRIs⁴ I e II, sem multa de pré pagamento. Com isto, a alavancagem⁵ do FII deve cair para 9%.

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 11ª emissão de cotas do Fundo. (3) Receita Contratada é a receita Imobiliária do FII desconsiderando descontos, carências e eventos pontuais, como lucro por venda de imóvel. (4) CRIs melhores detalhados na pg 13 deste relatório. (5) Representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22
Receita Contratada ³	9.187.286	11.543.210	11.562.384	10.661.198	10.787.127	10.621.383
Receita Imobiliária	10.142.926	16.279.574	12.333.721	21.808.923	26.948.190	11.016.068
Receita Financeira	1.104.179	111.566	139.140	173.014	848.481	1.230.496
Total Receitas	11.247.105	16.391.140	12.472.861	21.981.937	27.796.671	12.246.564
Despesa Fundo	-1.374.786	-1.295.490	-1.277.396	-1.318.091	-1.380.674	-1.492.846
Despesa Ativos	-151.987	-731.412	-51.178	-113.368	-368.491	-367.252
Despesa Financeira	-1.190.235	-1.747.772	-1.771.604	-1.644.557	-1.967.187	-1.886.125
Total Despesas	-2.717.008	-3.774.674	-3.100.178	-3.076.016	-3.716.352	-3.746.223
Resultado Fundo	8.530.097	12.616.467	9.372.683	18.905.921	24.080.319	8.500.341
Rendimento Distribuído	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72

BTLG Dutra RJ

Termos de compra do BTLG Dutra RJ

Seguem abaixo principais diretrizes da operação.

1. **Perfil logístico:** O BTLG Dutra RJ é o único do portfólio vendido que se apresenta com um perfil 100% logístico.
2. **Inquilino/Crédito:** Supermarket apresenta uma boa qualidade de risco crédito, com um contrato de longo prazo.
3. **Revisional de locação:** Aluguel praticado atualmente no imóvel está abaixo da média da região, com potencial criação de valor no médio/longo prazo.
4. **Cap atrativo:** O cap rate de aquisição é de 13,1%, sendo um carregio de 10,5% até fevereiro, quando terminam os descontos.
5. **Preço vs custo de reposição:** Aquisição por R\$1.058/m² representa uma fração do custo de reposição de R\$ [2.250 – 2.650]/m², composto por R\$ [250 - 450]/m² de terreno e R\$ [2.000 – 2.200]/m² de construção, não considerada terraplanagem.
6. **Preço vs laudo:** Aquisição por R\$1.058/m² [R\$ 18,2mm] representa uma fração do valor apresentado pelo laudo da C&W¹, que apontava para um valor de mercado do imóvel de R\$ 1.835 [R\$ 31,647mm], ou seja, uma possível valorização de 73% ou um cap rate a mercado de 17,61%
7. **Localização:** O Fundo permanece com exposição ao Estado do Rio de Janeiro (~1,5% da receita), que tem apresentado sinais positivos de retomada do setor logístico imobiliário, em especial região da Pavuna, conforme demonstrado na página seguinte.

BTLG Dutra RJ

Mercado Rio de Janeiro

O mercado logístico no Rio de Janeiro tem apresentado sinais de melhora

1

A região da Pavuna pratica dos valores de locação mais altos no RJ e não apresenta grandes entregas previstas

- Valor médio da região quase o dobro do praticado atualmente no imóvel

2

Vacância abaixo dos 10% reduz as alternativas disponíveis para os inquilinos

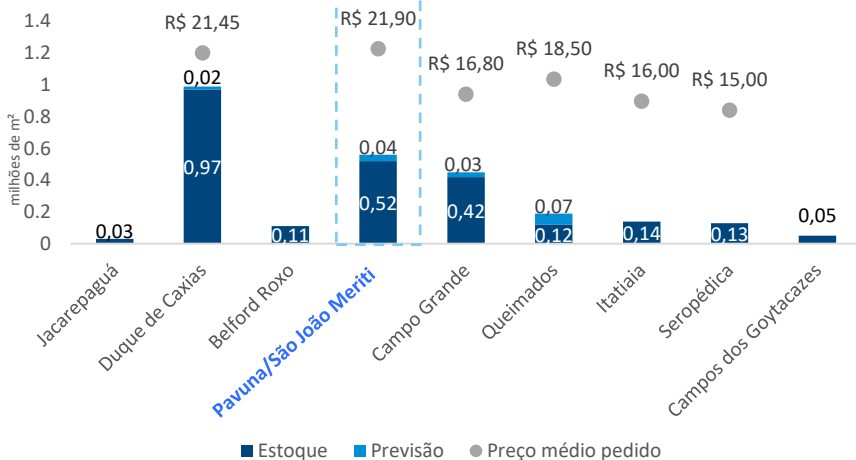
- O imóvel apresenta uma parte refrigerada e uma sala blindada o que o tornam diferenciado na região

3

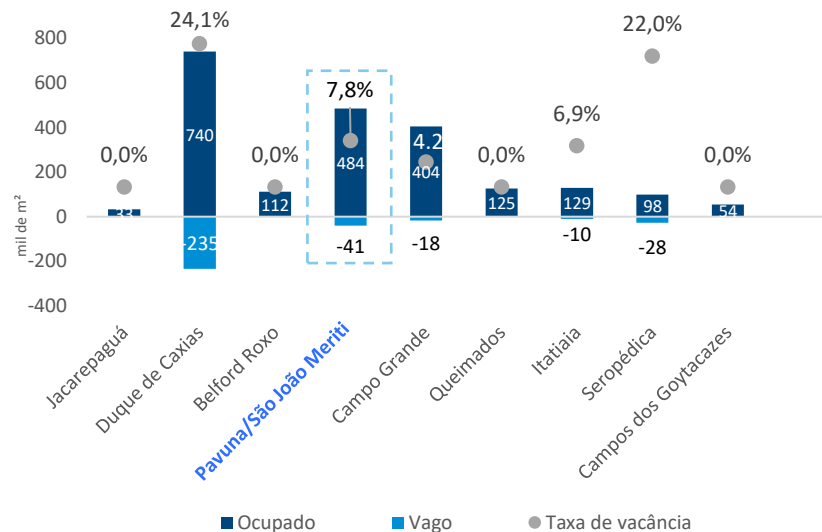
Temos assistido uma redução dos benefícios dados pelos locatários

- O que potencializa ganhos reais de valor de locação no médio/longo prazo

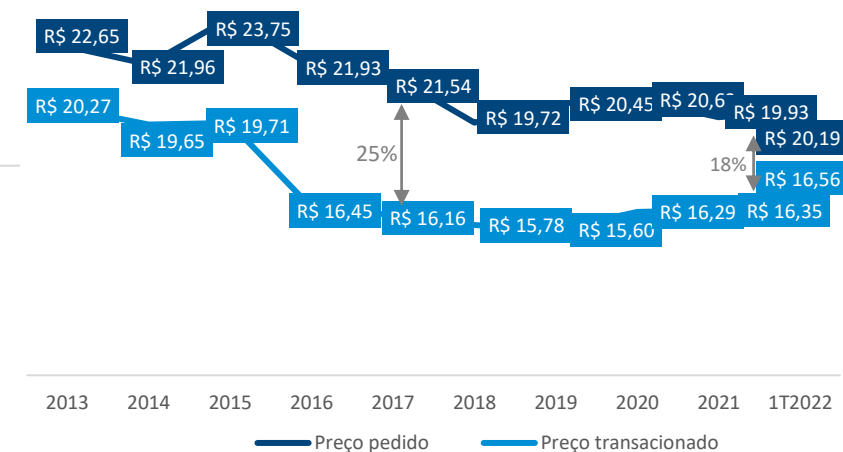
Estoque por região – Estoque + previsão 2022



Espaço ocupado e vago por região



Descolamento preços pedidos x preços transacionados



BTLG Dutra RJ

Características do imóvel

Localização

Estrada D'Ouro nº 800, Pavuna – Rio de Janeiro/RJ

Tipologia

Monousuário

Terreno

33.000 m²

Área Bruta Locável (ABL)

17.243,57 m²

Piso

5 ton/m², nivelado a laser

Pé Direito

12 metros

Nº de docas

24

Vacância

0%

Classificação

A

Eficiência

90,48%

Ponto estratégico:

- 800 metros da Rod Presidente Dutra;
- 1km da estação de metro Eng. Rubens Paiva;
- 2 km da Avenida do Brasil;
- 10 km do Aeroporto Internacional RIOGaleão
- 16km do Porto do Rio de Janeiro
- 20 km do centro do Rio de Janeiro

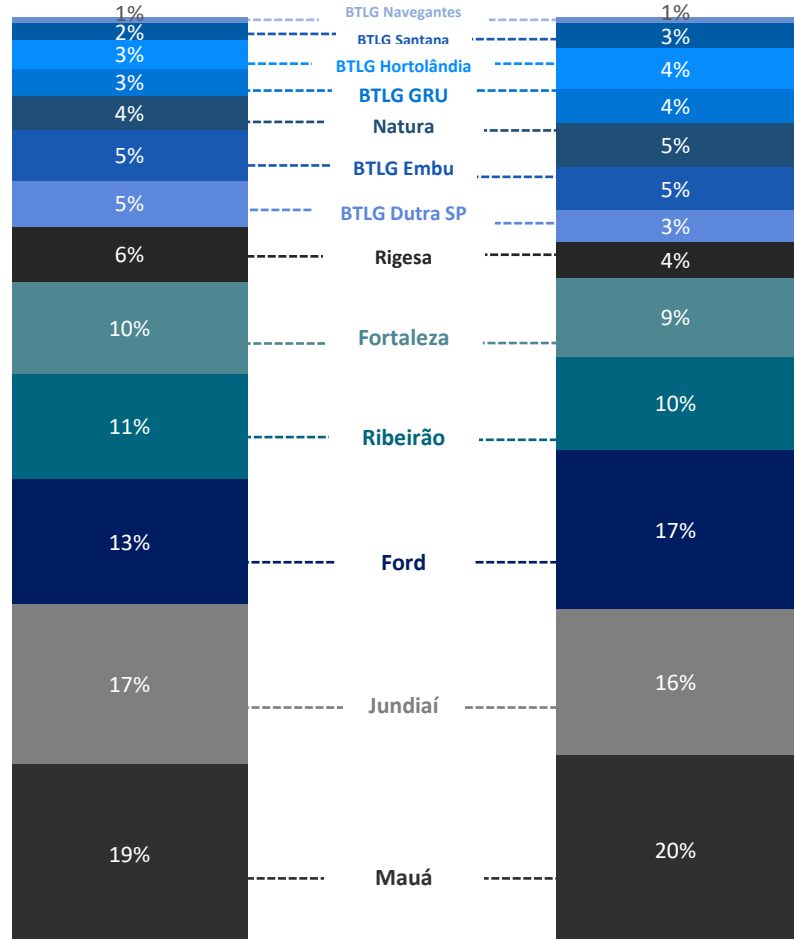
Região de
desenvolvimento
industrial e
logístico



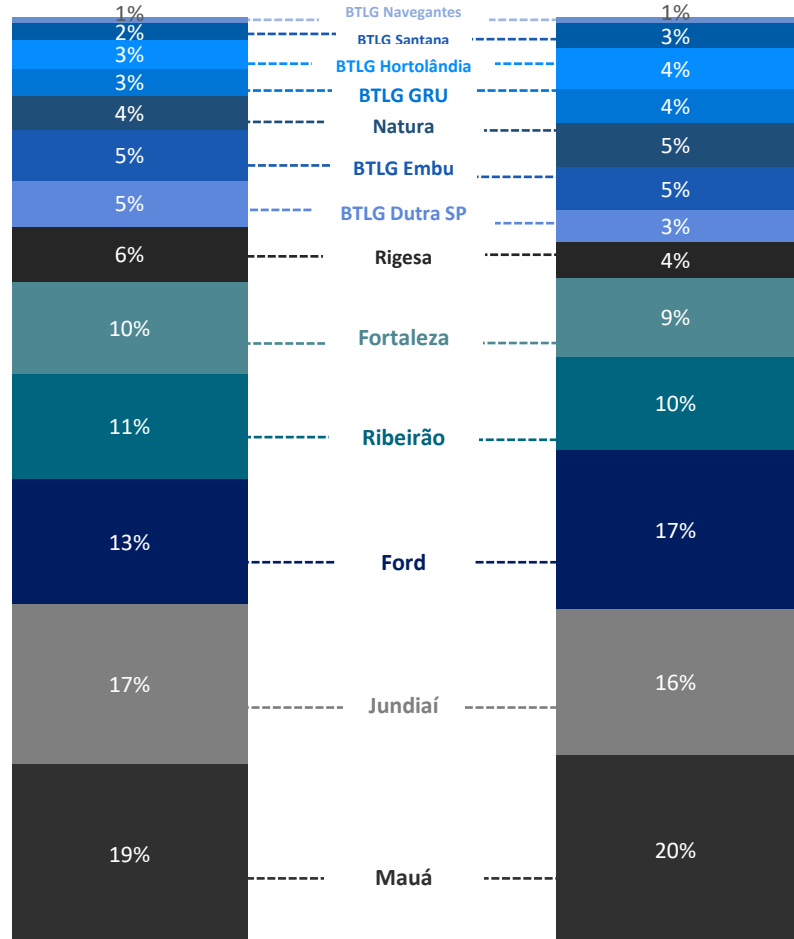
BTLG Dutra RJ

Carteira

Receita de locação



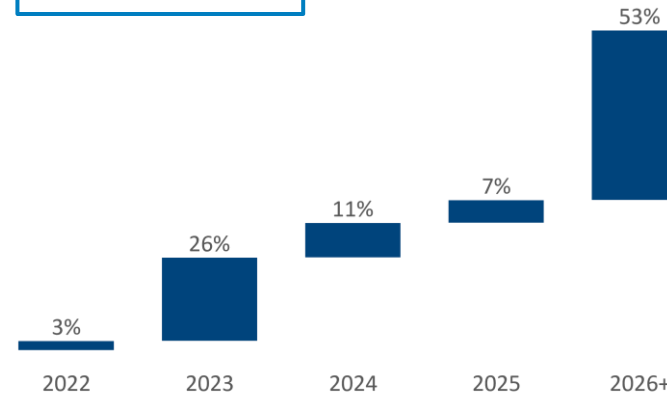
Valor Patrimonial



Vencimento¹

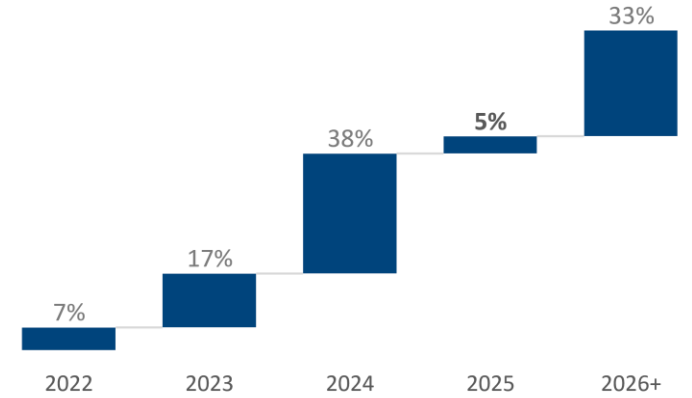
(% da receita contratada)

WAULT
5,6 anos



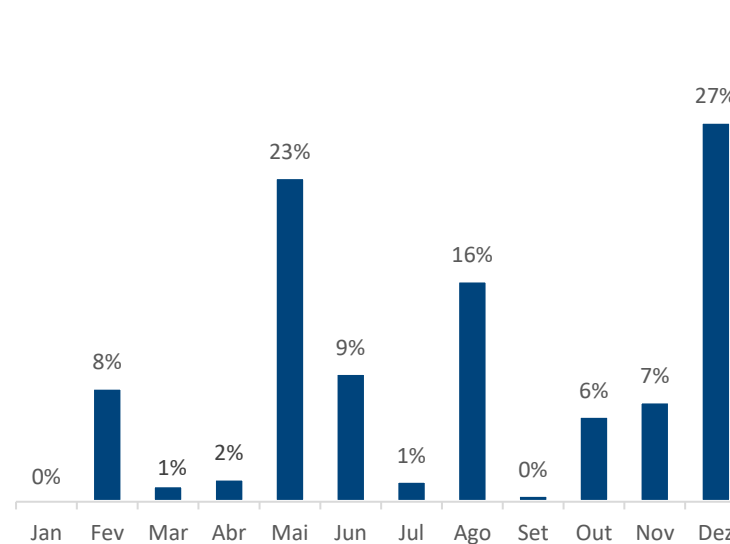
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



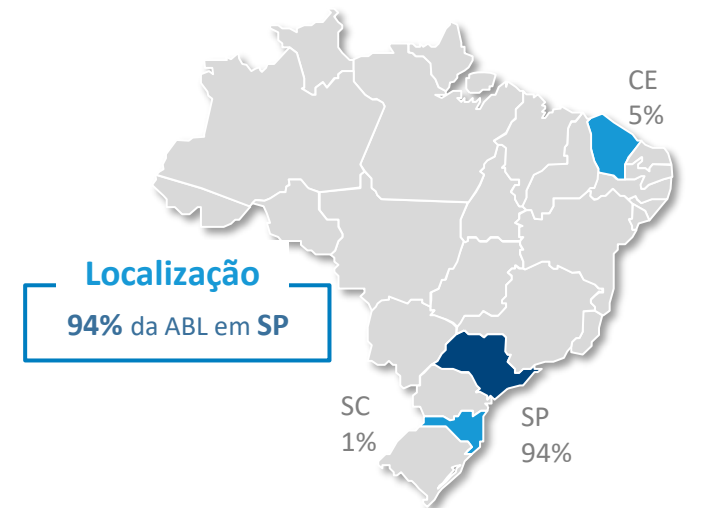
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

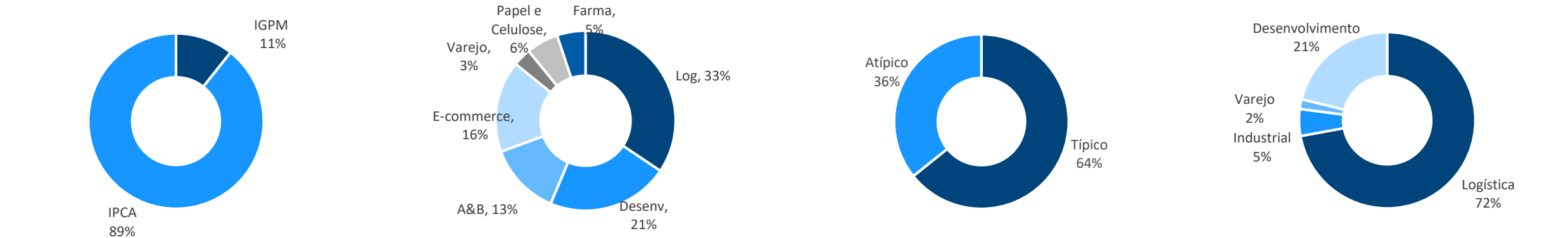


Indexador²
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor²
(% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos²
(% da receita contratada)

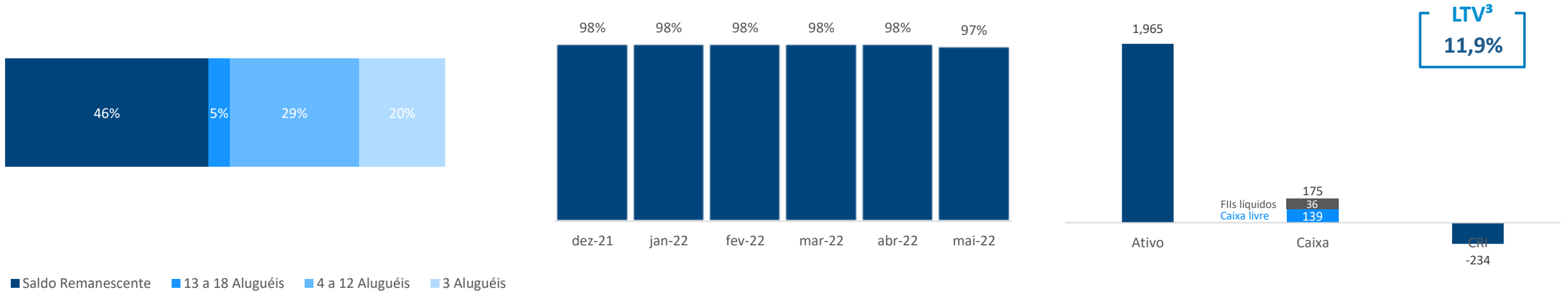
Perfil dos Ativos²
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa²

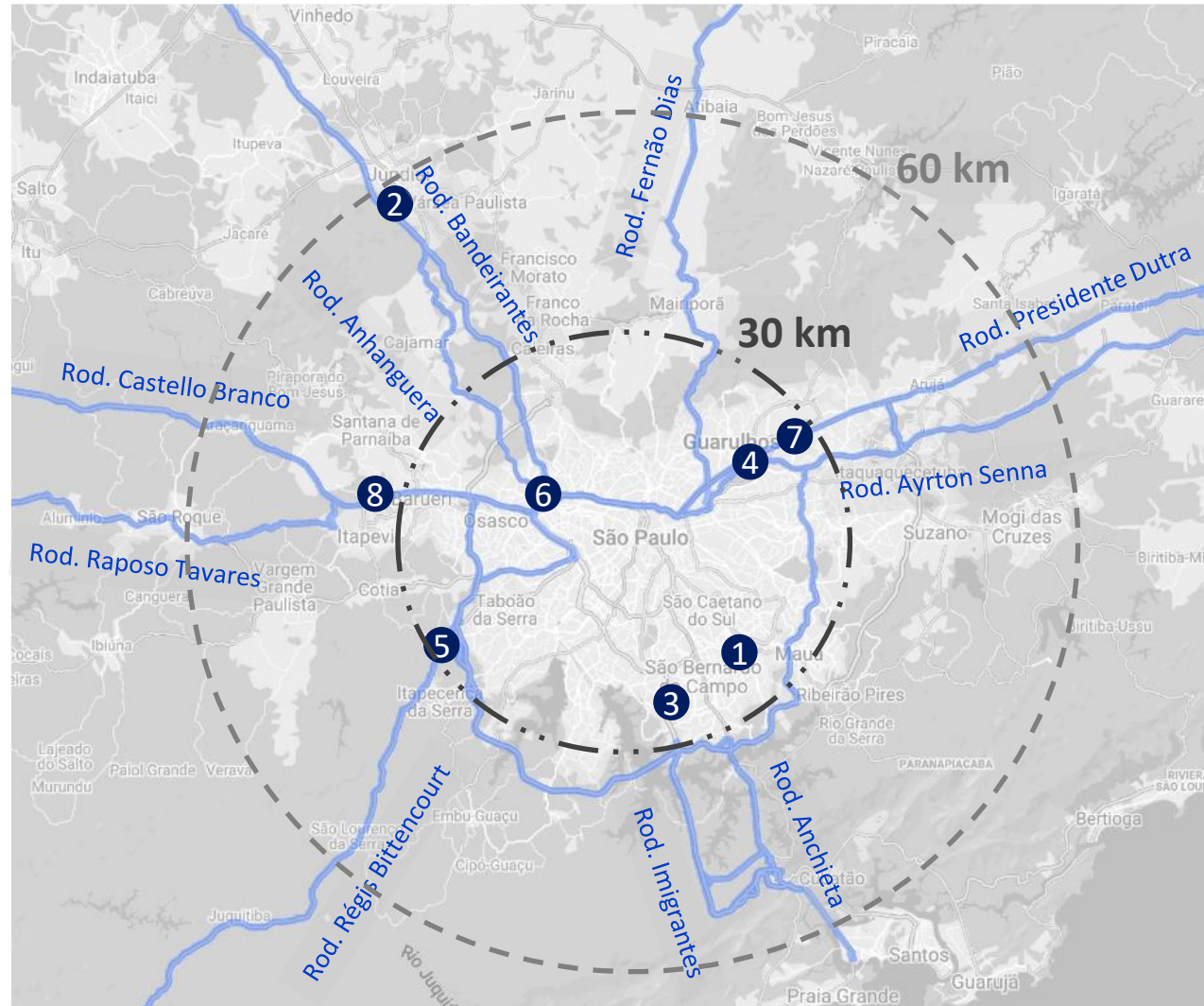
Ocupação Financeira²
(% ABL)

Alavancagem¹
(R\$ mm)

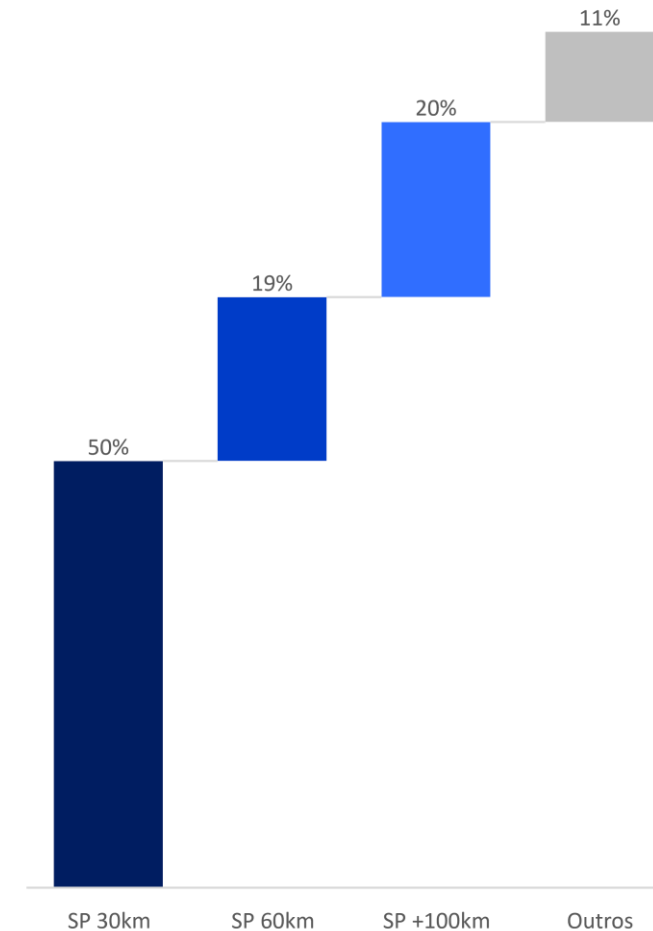


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (19%)
- 2 BTG Log Jundiaí (17%)
- 3 BTG Log SBC (13%)
- 4 BTG Log Dutra SP (5%)
- 5 BTG Log Embu (5%)
- 6 Natura (4%)
- 7 BTG Log GRU (3%)
- 8 BTLG Santana P. (2%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



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



- BTLG Dutra 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



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



- 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



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



- BTLG Dutra RJ
- ABL: 17,244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



***Imóvel retornará ao Fundo em julho/2022**

Cronograma

Últimos eventos:

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](#)

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 FILs ao BTLG11

[Fato Relevante](#)



BTG Log Hortolândia

Balço BTLG (R\$):



Parcela da dívida que será quitada no curto prazo

CRI I

Volume: R\$ 22mm

Taxa: CDI + 4,40%

IF: 20I0717692

Multa¹: Isento no 3º Tri/22

CRI II

Volume: R\$ 33mm

Taxa: CDI + 3,06%

IF: 20G0587600

Multa¹: Isento no 3º Tri/22

CRI III

Volume: R\$ 60mm

Taxa: CDI + 2,70%

IF: 21G0185485

S/ multa¹

CRI IV

Volume: R\$ 71,6mm

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa¹: 0,35% do saldo x duration² remanescente

CRI V

Volume: R\$ 40mm

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa¹

Contatos

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

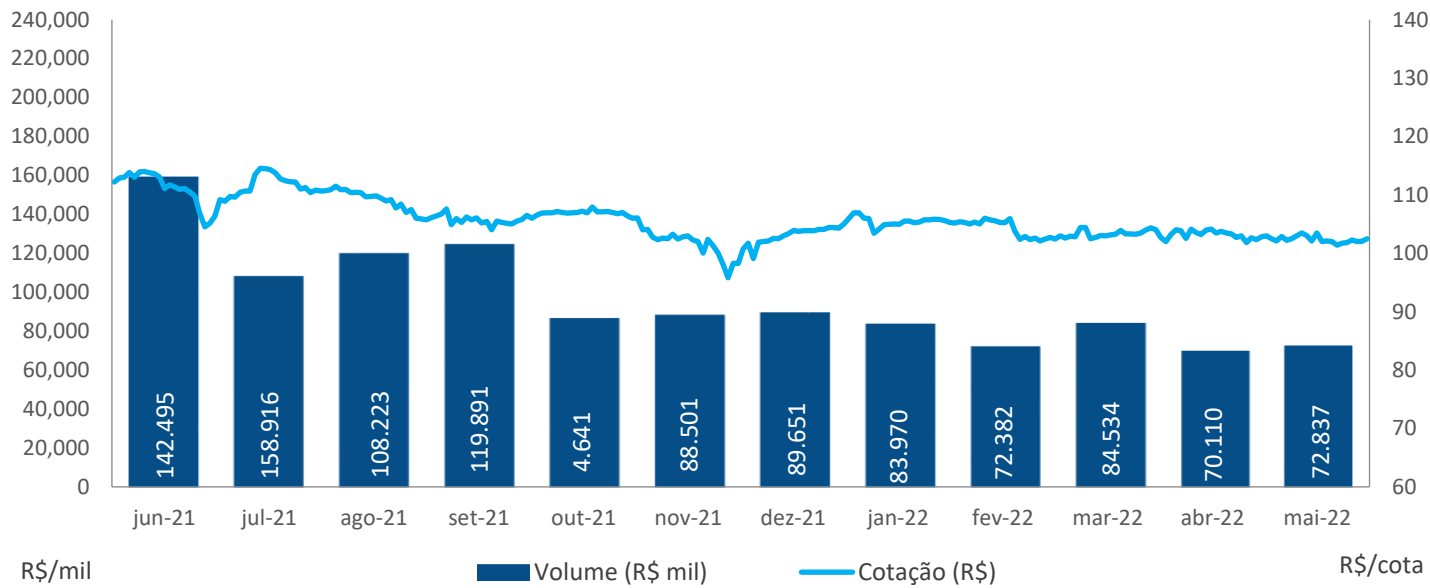
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (mai-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	-0,3%	-1,0%	-0,4%	20,2%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	6,1%
CDI Líquido ¹	0,9%	3,7%	6,7%	8,7%
IBOV	3,2%	6,2%	-11,8%	27,4%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%

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 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.





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*