



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

### Relatório Mensal

Junho/2022



27º PRÊMIO  
**MASTER  
IMOBILIÁRIO**



# BTG Pactual Logística FII

## Pagamento de Proventos

- Data base: 15/07/2022
- Data de pagamento: 25/07/2022
- Rendimento: R\$ 0,82
- Mês de referência: junho/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  
Mercado<sup>1</sup>  
**1,672**  
(R\$ bilhões)

Valor de  
Mercado  
**100,00**  
(R\$ /cota)

Valor  
Patrimonial  
**98,81**  
(R\$ /cota)

Retorno de  
**15,02%**  
Em 24 meses

Rendimento  
**0,82**  
(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>1</sup>  
**174.865**

*Dividend yield*  
**9,8%**

Volume  
mensal  
**67,0**  
(R\$ milhões)

# Imóveis<sup>3</sup>  
**14**

WAULT<sup>2</sup>  
**6**  
anos

Vacância  
financeira<sup>3</sup>  
**1%**

ABL Total<sup>3</sup>  
**561,7m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Nota: (1) base 30/06/2022; (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. | Evento Subsequente. Considera o novo contrato de locação com a John Deere Brasil.

# Mensagem aos Investidores

Em junho/22, o BTLG distribuiu R\$ 0,82/cota<sup>(2)</sup> aos seus Investidores, o que representa um aumento de 14% face ao realizado no mês anterior. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição apresenta um *dividend yield* de 9,8% a.a. Em 24 meses o retorno do FII é de 15,0% (vs IFIX -0,4%).

## Término da Renda Mínima Garantida:

No mês de junho tivemos o término da renda mínima garantida do BTLG Jundiá, uma estrutura de aquisição que se mostrou eficiente: Com o mecanismo, o Fundo conseguiu ancorar importantes inquilinos no parque, fechar contratos de prazos mais longos e com valor de face adequado com a banda superior dos preços praticados na região, bem como multas acima da média de mercado. Hoje, o BTLG Jundiá encontra-se 100% ocupado e o preço de locação acima do suportado inicialmente pela renda mínima garantida, o que comprova a tese de aquisição do ativo.

## Locação de 100% do BTLG Hortolândia

Pela frente comercial, tivemos a concretização da locação do BTLG Hortolândia com a John Deere Brasil de 13.117 m². A John Deere é uma multinacional líder no mercado de fabricação de máquinas agrícolas e equipamento de construção. Consideradas as particularidades da locação, o preço fechado foi 30% acima da média do parque e com multas fortes. Com a locação, o ativo fica 100% locado e a vacância financeira do Fundo cai para 0,7% (vs 3,0% anteriormente). Dedicamos mais a frente uma sessão especial para tratarmos da atualização comercial do BTLG no 1º semestre.

## Renovação contratual no BTLG Ribeirão Preto

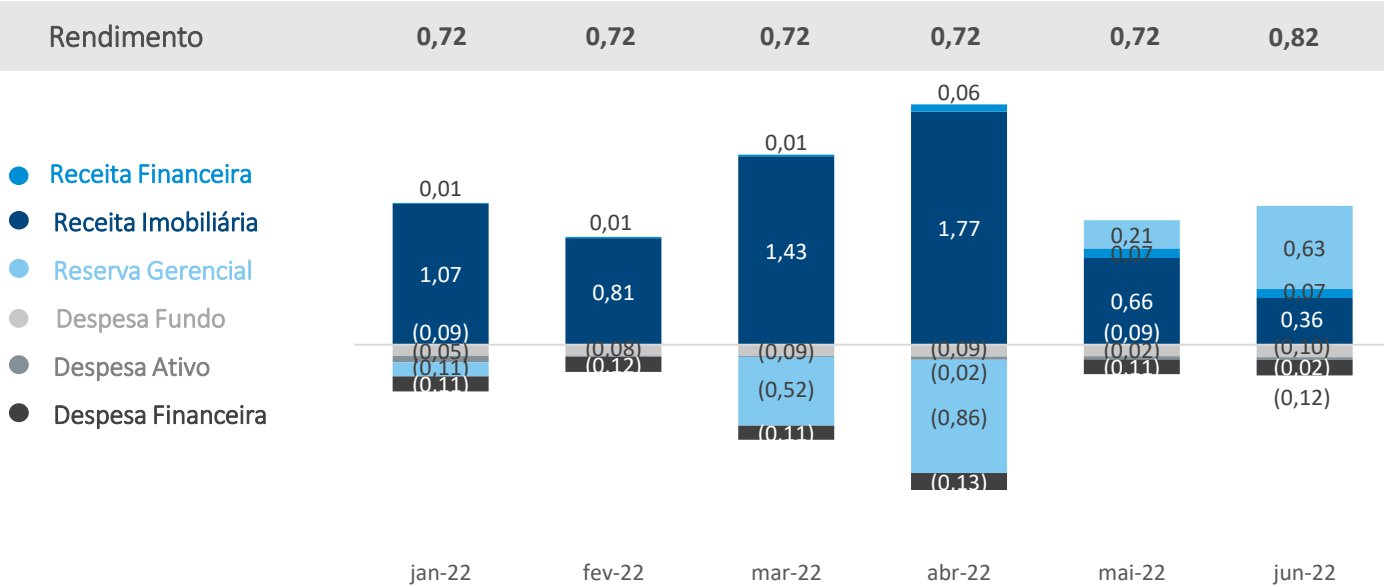
Neste mês, tivemos como destaque comercial ainda a renovação contratual da Pepsico Brasil no BTLG Ribeirão Preto por mais 5 anos e por valor 20% maior do que vinha sendo praticado. Ribeirão Preto tem sido uma das praças que melhor tem respondido à implementação da tese de aquisição do Fundo: em 1 ano, 25% do contratos foram revisonados para patamares superiores, na média em 21,8%.

## Pagamento de dívidas

Pelo viés financeiro, o Fundo realizou o pré-pagamento, sem multa, de dois CRIs atrelados ao CDI no montante total de R\$ 54,2 mm, diminuindo assim sua avalancagem para 9% (vs 12% anteriormente). A Gestora estima que a liquidação gere uma redução da despesa financeira de aproximadamente R\$ 0,05/cota. Maiores informações podem ser encontradas [no fato relevante do dia 11 de julho](#).

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. (6) Nesse mês, a receita imobiliária sofreu um impacto não recorrente devido ao descasamento entre seu regime contábil e o regime caixa, modalidade que são apurados os resultados passíveis de distribuição.

## Histórico do Resultado<sup>1</sup>



## Demonstração de Resultados<sup>1</sup>

|                                   | jan-22     | fev-22     | mar-22     | abr-22     | mai-22     | jun-22                   |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| Receita Contratada <sup>(3)</sup> | 11.543.210 | 11.562.384 | 10.661.198 | 10.787.127 | 10.621.383 | 10.969.017               |
| Receita Imobiliária               | 16.279.574 | 12.333.721 | 21.808.923 | 26.948.190 | 11.016.068 | 5.939.832 <sup>(6)</sup> |
| Receita Financeira                | 111.566    | 139.140    | 173.014    | 848.481    | 1.230.496  | 1.129.346                |
| Total Receitas                    | 16.391.140 | 12.472.861 | 21.981.937 | 27.796.671 | 12.246.564 | 7.069.178                |
| Despesa Fundo                     | -1.295.490 | -1.277.396 | -1.318.091 | -1.380.674 | -1.492.846 | -1.607.444               |
| Despesa Ativos                    | -731.412   | -51.178    | -113.368   | -368.491   | -367.252   | -296.069                 |
| Despesa Financeira                | -1.747.772 | -1.771.604 | -1.644.557 | -1.967.187 | -1.886.125 | -2.017.486               |
| Total Despesas                    | -3.774.674 | -3.100.178 | -3.076.016 | -3.716.352 | -3.746.223 | -3.920.999               |
| Resultado Fundo                   | 12.616.467 | 9.372.683  | 18.905.921 | 24.080.319 | 8.500.341  | 3.148.179                |
| Rendimento Distribuído            | 0,72       | 0,72       | 0,72       | 0,72       | 0,72       | 0,82                     |

# BTLG: Atualização comercial 1S22

## BTLG comercializou 16% da sua ABL no 1S22

- 7 novos contratos
- 5 novos inquilinos
- 72k m<sup>2</sup> de ABL comercializados

1

### Aumento real de locação comprova a qualidade dos ativos do BTLG

- Valor de locação atual de Jundiaí superior ao da sua Renda Mínima Garantida corrobora a tese de aquisição do ativo
- Todas as revisionais típicas com valores superiores aos anteriormente praticados

2

### Redução da vacância Vacância<sup>(1)</sup> inferior a 1,0% (vs 2,4% 2T21)

- BTLG Hortolândia locado 100% com entrada da John Deere (13K m<sup>2</sup>)
- Vacância<sup>(1)</sup> do Fundo concentrada em 2 módulos no BTLG Guarulhos (4k m<sup>2</sup>)

3

### Aumento dos prazos Renegociações permitiram aumentar o prazo médio dos contratos de locação

- Aumento de Wault para 5,6 anos (vs 4,8 2S21)
- Contrato com a BRF<sup>(2)</sup> estendido até 2037
- Realizadas 2 expansões (18K m<sup>2</sup>) que aumentaram o valor médio de aluguel

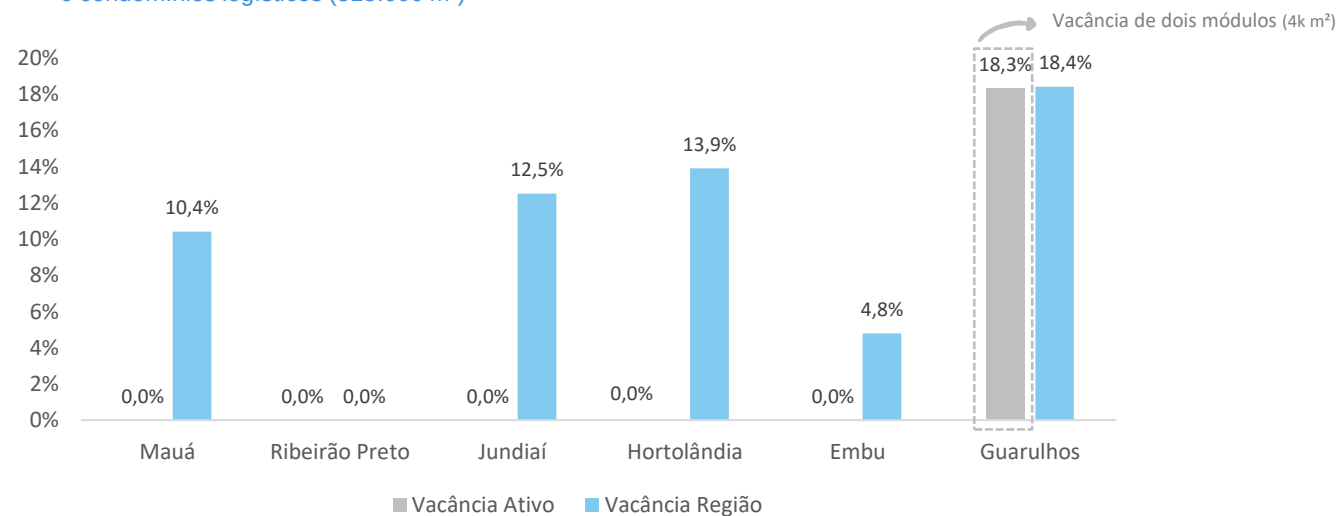
## Ganho real de locação nas aquisições 2021

6 condomínios logísticos (315.000 m<sup>2</sup>)

| Ativo                  | Aumento Locação <sup>(3)</sup> | IPCA <sup>(3)</sup> | Ganho real <sup>(3)</sup> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Ribeirão Preto         | 21,8%                          | 10,8%               | 11,0%                     |
| Hortolândia            | 35,3%                          | 14,8%               | 20,5%                     |
| Guarulhos              | 22,1%                          | 14,8%               | 7,3%                      |
| Embu                   | 17,8%                          | 14,8%               | 2,9%                      |
| Mauá <sup>(4)</sup>    | -                              | -                   | -                         |
| Jundiaí <sup>(4)</sup> | -                              | -                   | -                         |

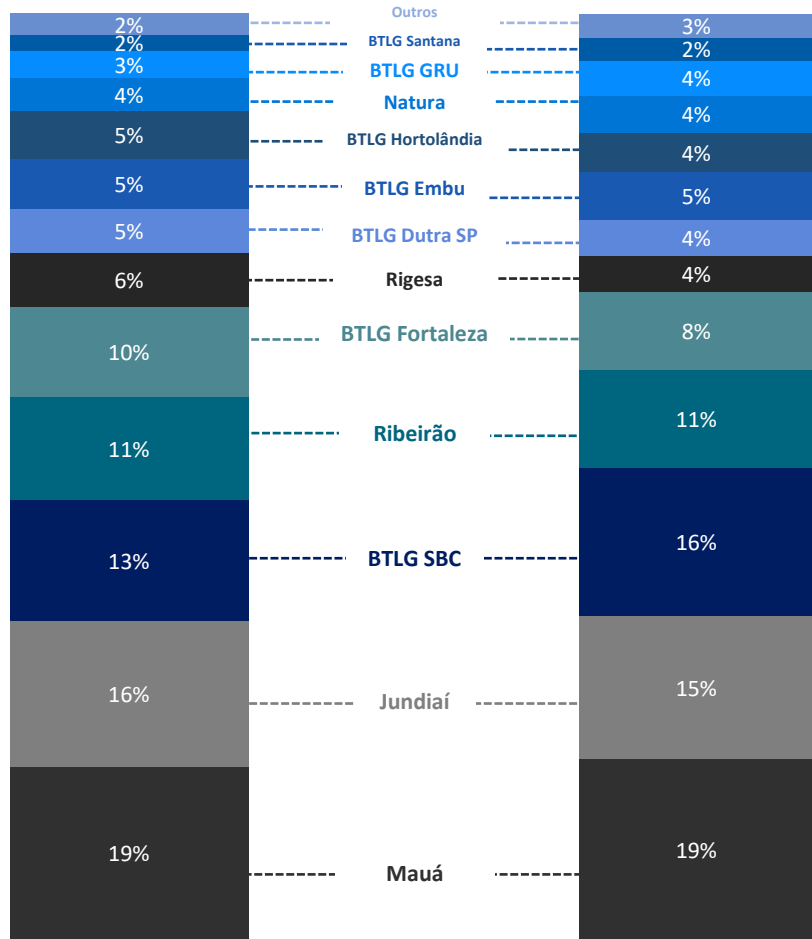
## Vacância<sup>(1)</sup> Ativos BTGL vs Regiões

6 condomínios logísticos (315.000 m<sup>2</sup>)

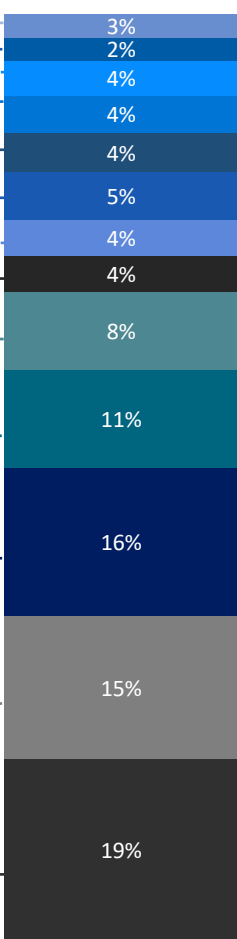


# Carteira

## Receita de locação



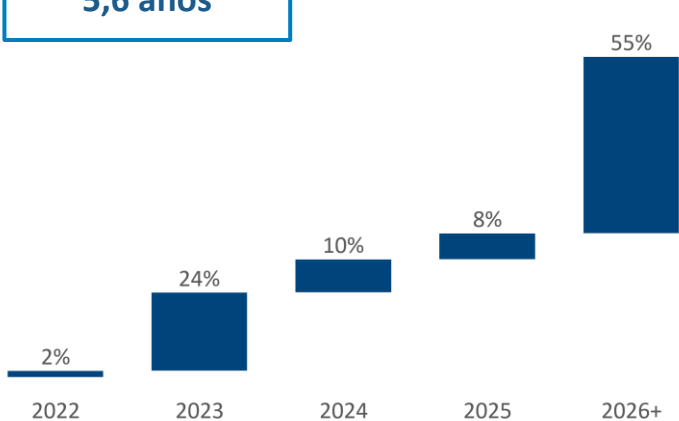
## Valor Patrimonial



## Vencimento<sup>1</sup>

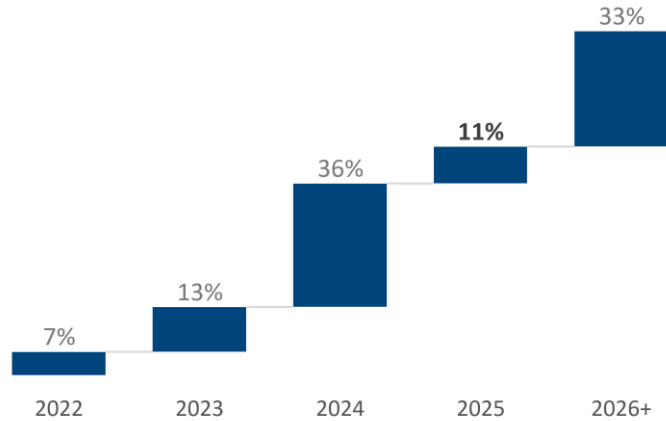
(% da receita contratada)

WAULT  
5,6 anos



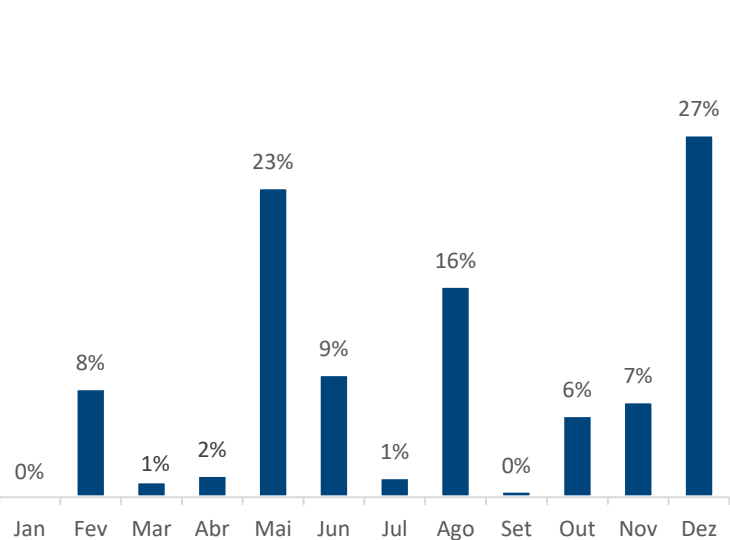
## Revisional ou Vencimento<sup>1</sup>

(% da receita contratada)



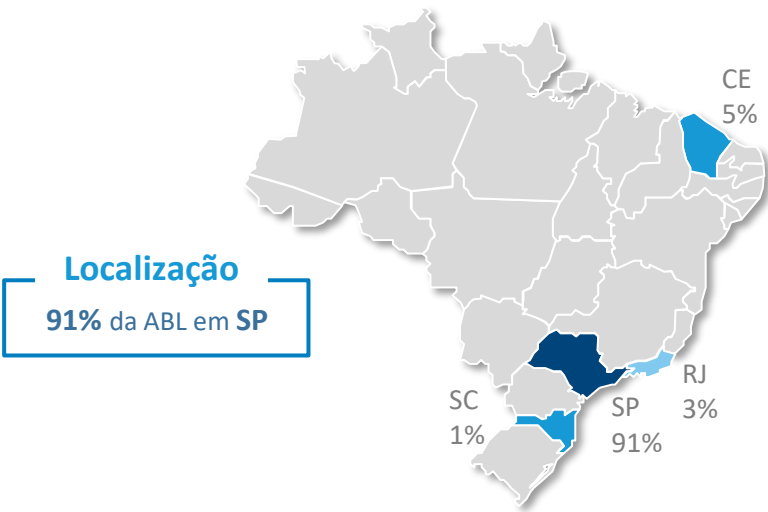
## Mês de Reajuste<sup>1</sup>

(% da receita contratada)



## Geografia<sup>1</sup>

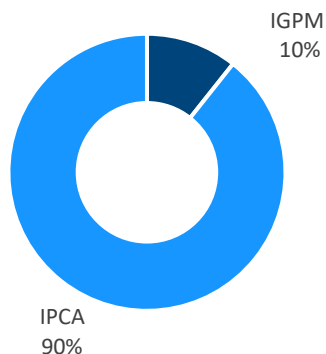
(% da ABL)



Nota: (1) Base: fechamento junho/2022 | Não considera o contrato de renda mínima garantida presente no ativo Mauá | Evento Subsequente. Considera o novo contrato de locação com a John Deere Brasil em Hortolândia.

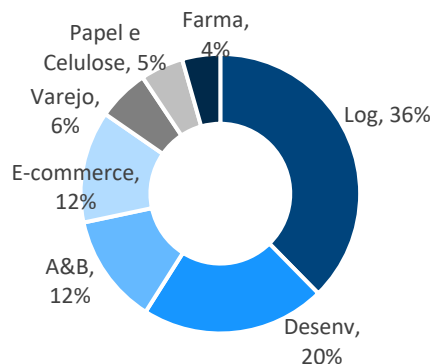
## Indexador<sup>2</sup>

(% da receita contratada)



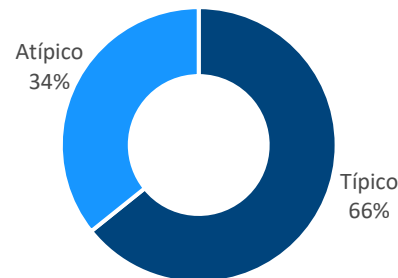
## Inquilinos por Setor<sup>2</sup>

(% da área bruta locável ABL)



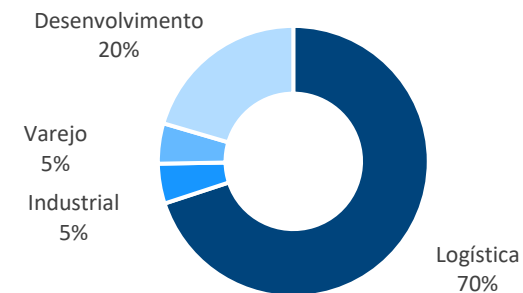
## Tipologia dos Contratos<sup>2</sup>

(% da receita contratada)

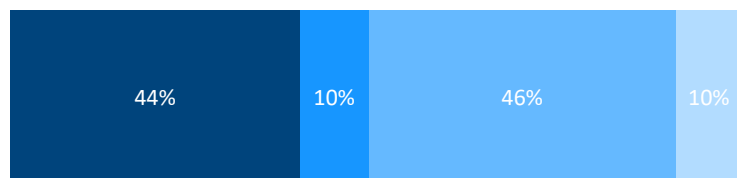


## Perfil dos Ativos<sup>2</sup>

(% área bruta locável ABL)

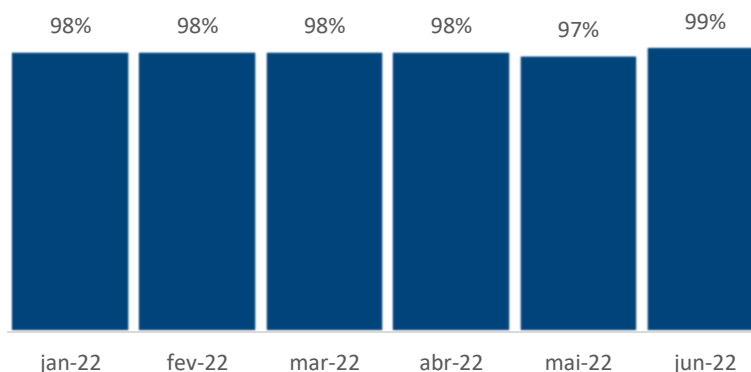


## Tipo de Multa<sup>2</sup>



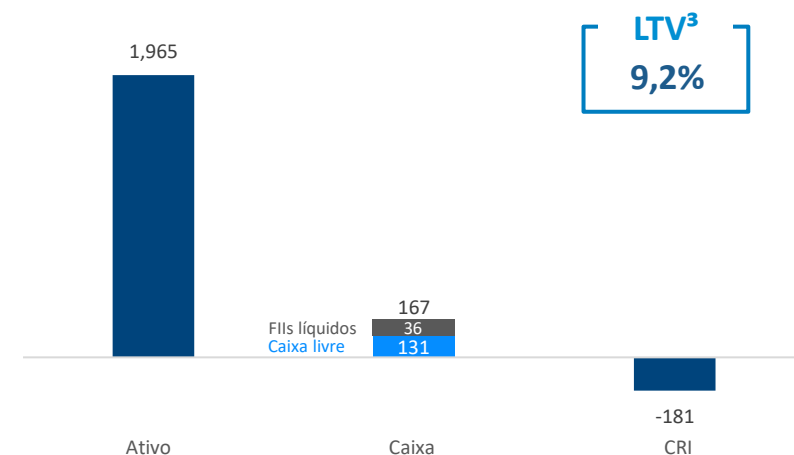
## Ocupação Financeira<sup>2</sup>

(% ABL)



## Alavancagem<sup>1</sup>

(R\$ mm)

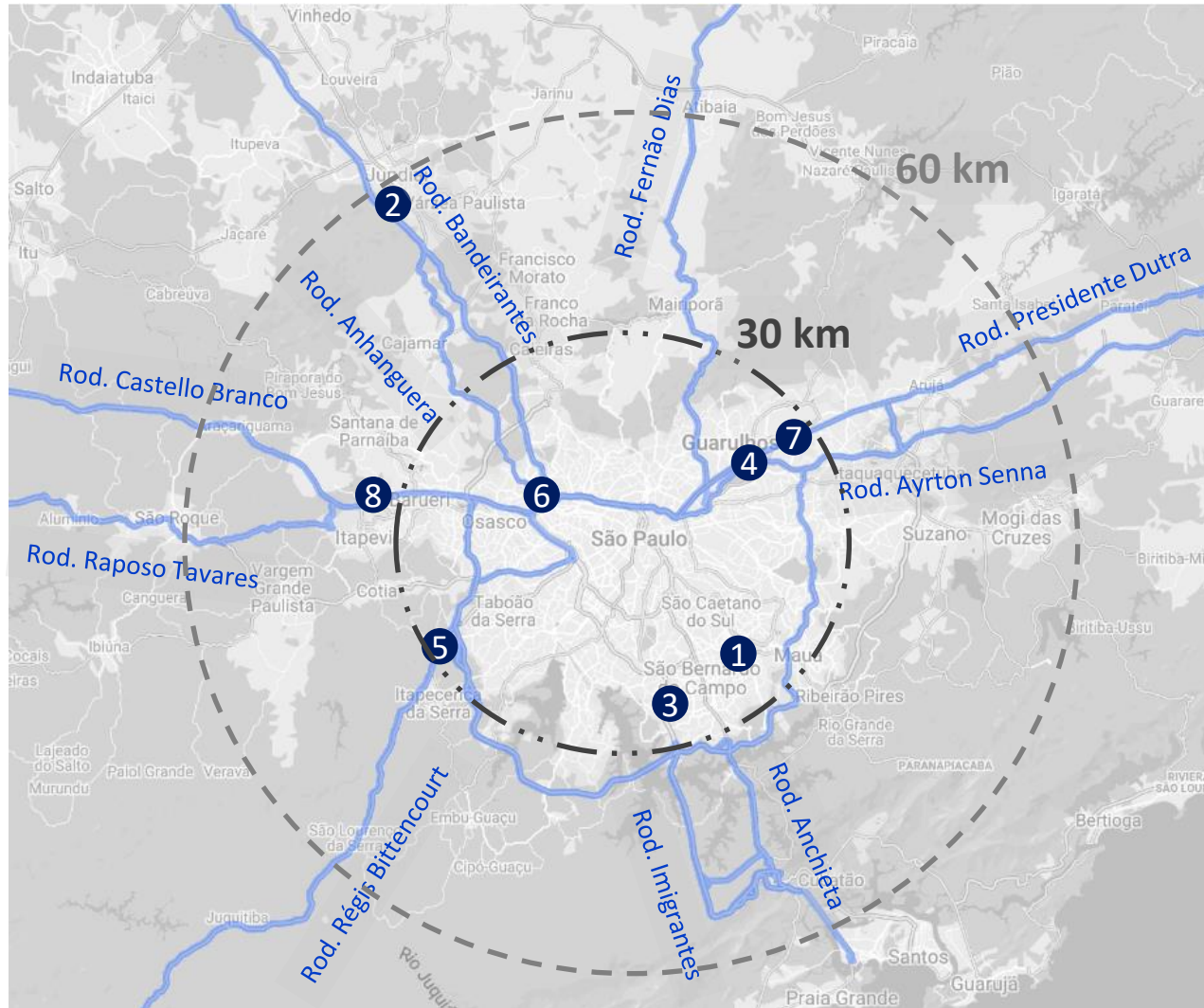


■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

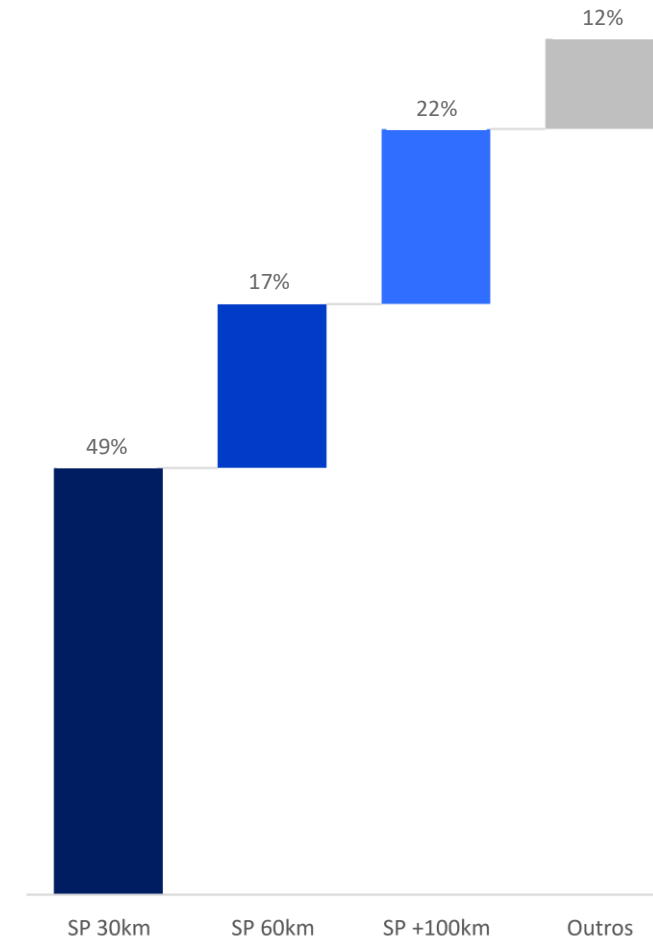


### Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (19%)
- 2 BTG Log Jundiaí (16%)
- 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 m<sup>2</sup>
- Vacância financeira: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.143 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- SBC | SP
- ABL potencial<sup>1</sup>: 460.000 m<sup>2</sup>
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- BTLG Dutra SP
- ABL: 19.415 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m<sup>2</sup>
- Vacância: 18%
- Contrato: Mutiusuário



- Embu | SP
- ABL: 30.592 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Hortolândia<sup>(2)</sup> | SP
- ABL: 36.024 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário





# Portfólio Atual

## Localização

- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2037



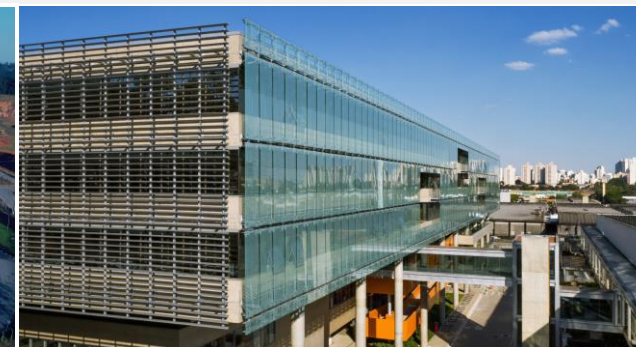
- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Santana de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m<sup>2</sup>
- Vacância financeira: 0%



- Natura São Paulo | SP
- ABL: 63.606<sup>1</sup> m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033<sup>2</sup>



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- BTLG Dutra RJ<sup>(2)</sup>
- ABL: 17.244 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



# Cronograma

## Últimos eventos:

### 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 BLCF11 e VVPR11 para que suas respectivas administradoras convoquem Assembleias Gerais de cotistas para deliberar sobre a incorporação destes FIs 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](#)



## Balanço BTLG (R\$):



### CRI I

Volume: R\$ 60mm

Taxa: CDI + 2,70%

IF: 21G0185485

S/ multa<sup>(1)</sup>

### CRI II

Volume: R\$ 40mm

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa<sup>(2)</sup>

### CRI III

Volume: R\$ 71,6mm

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa<sup>(2)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(3)</sup> remanescente

(\*) Evento subsequente. Nota: (1) Considera a alavancagem após a quitação de parcela dos CRIs CDI, conforme [Fato Relevante do dia 11 de julho](#). (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>

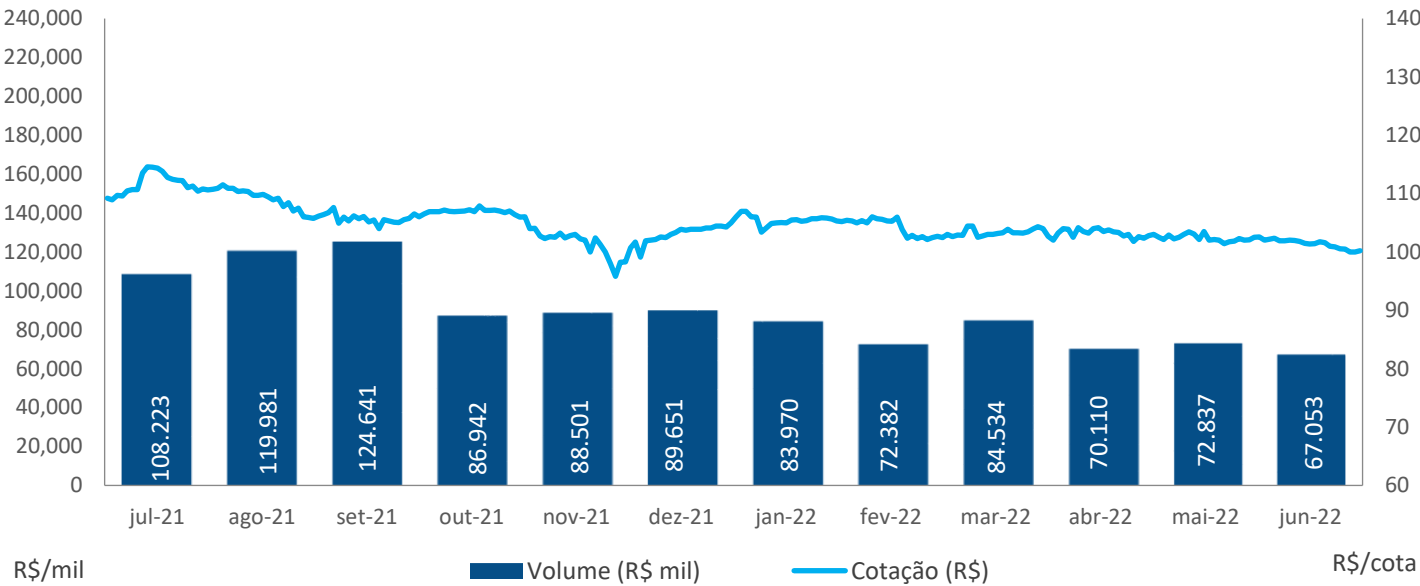
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

|                          | Mês (jun-22) | YTD   | 12M    | 24M   |
|--------------------------|--------------|-------|--------|-------|
| BTLG11                   | -1,3%        | -2,2% | 2,6%   | 15,0% |
| IFIX                     | -0,9%        | -0,3% | 1,5%   | -0,4% |
| CDI Líquido <sup>1</sup> | 0,9%         | 4,6%  | 7,4%   | 9,5%  |
| IBOV                     | 11,5%        | -6,0% | -22,3% | 3,7%  |

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*