



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Agosto/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/09/2022
- Data de pagamento: 23/09/2022
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: agosto/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
1,726
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,21
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
97,97
(R\$ /cota)

Retorno de
16,39%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
185.351

Dividend yield
8,6%

Volume
mensal
110,3
(R\$ milhões)

Imóveis³
14

WAULT²
6
anos

Vacância
financeira³
0%

ABL Total³
554,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/08/2022; (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 agosto/22, o BTLG distribuiu R\$ 0,74/cota⁽²⁾ aos seus Investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição apresenta um *dividend yield* de 8,6% a.a. Em 24 meses o retorno do FII é de 16,4% (vs IFIX 7,0%).

Esse mês, contamos com uma redução de 23% da despesa financeira do Fundo, fruto do pré pagamento sem multa de dois CRIs atrelados ao CDI no montante total de R\$ 54,2 mm. Maiores informações a respeito podem ser acessadas através do [Fato Relevante do dia 11 de julho](#).

Revisional Koch

Pela frente comercial, tivemos a concretização da revisional da locatária Koch que vinha em negociação desde janeiro desse ano. Com o acordo, o novo valor de aluguel é 2 vezes o que vinha sendo praticado e o contrato passa a ter multas e aviso prévio fortes, sendo os efeitos do acordo retroativos a junho de 2022. A Gestão vem trabalhando ativamente nas revisionais dos contratos de locação, sendo a Koch mais um *case* positivo e que poderá se traduzir em uma potencial valorização do imóvel quando da reavaliação patrimonial do Fundo.

Locação 100% BTLG Mauá

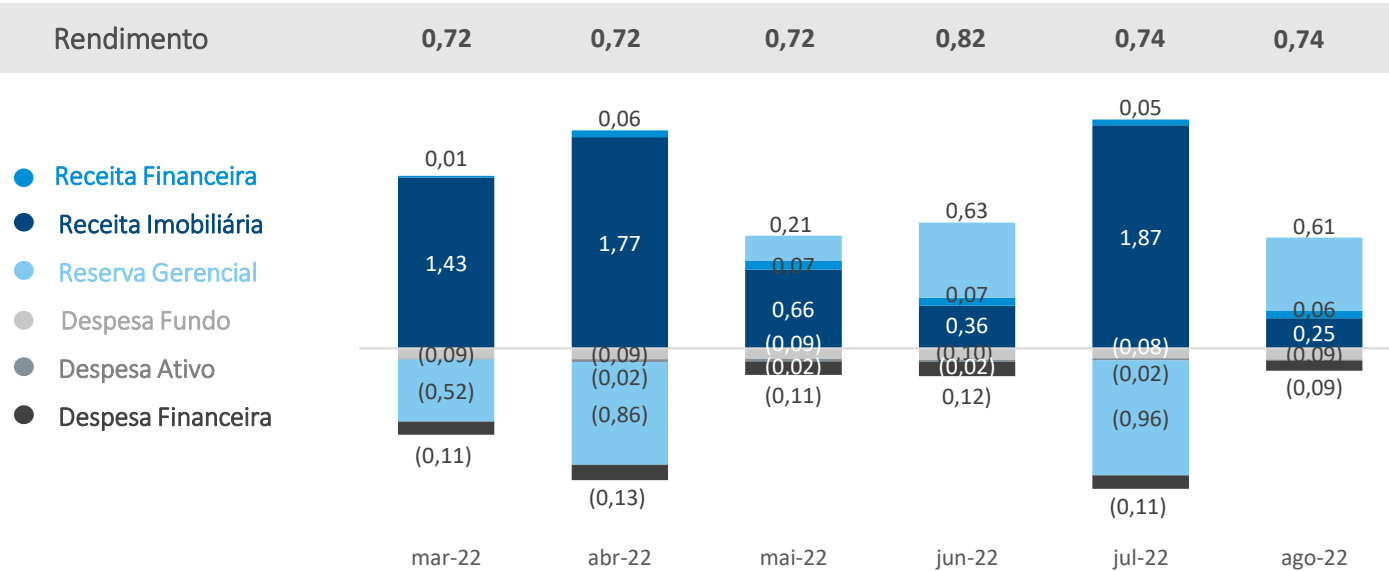
Mais à frente neste relatório, fizemos uma sessão especial para tratarmos da locação de 100% do ativo BTLG Mauá, o que ocorreu 10 meses após a emissão do seu Habite-se e antes do término da sua RMG⁽⁵⁾. Para tal, em agosto fechamos a locação de 45 mil m² para a Braskem, elevando para 7 o número de locatários do ativo e mantendo o perfil AAA da carteira.

Vacância Ribeirão Preto

No mês de julho tivemos a devolução de 1 módulo ocupado pela B2W em Ribeirão Preto. Atualmente, a vacância financeira se concentra no ativo de Ribeirão Preto e representa 0,48% da ABL total do portfólio. A Gestão já está prospectando novos locatários para o imóvel, que tem se mostrado um dos mais resilientes da carteira.

Notas: (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) Nesse mês, a receita imobiliária sofreu um impacto não recorrente devido ao descasamento entre seu regime contábil e regime caixa, modalidade que são apurados os resultados passíveis de Distribuição. (5) Renda Mínima Garantida pelo vendedor do imóvel e que tem seu término em abril de 2023.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Receita Contratada ⁽³⁾	10.661.198	10.787.127	10.621.383	10.969.017	11.069.587	11.459.040
Receita Imobiliária	21.808.923	26.948.190	11.016.068	5.939.832	31.254.807	4.222.255 ⁽⁴⁾
Receita Financeira	173.014	848.481	1.230.496	1.129.346	793.900	1.068.210
Total Receitas	21.981.937	27.796.671	12.246.564	7.069.178	32.048.707	5.290.465
Despesa Fundo	-1.318.091	-1.380.674	-1.492.846	-1.607.444	-1.416.335	-1.587.264
Despesa Ativos	-113.368	-368.491	-367.252	-296.069	-309.249	-133.463
Despesa Financeira	-1.644.557	-1.967.187	-1.886.125	-2.017.486	-1.849.611	-1.427.503
Total Despesas	-3.076.016	-3.716.352	-3.746.223	-3.920.999	-3.575.194	-3.148.231
Resultado Fundo	18.905.921	24.080.319	8.500.341	3.148.179	28.473.512	2.142.234
Rendimento Distribuído	0,72	0,72	0,72	0,82	0,74	0,74

BTLG: Locação 100% BTLG Mauá

A locação integral do ativo em linha com a RMG, antes do prazo, comprova a sua qualidade e a tese de aquisição



BTLG Mauá

100%
locado

1 Imóvel 100% locado em 10 meses

- Locação de 82 mil m² em 10 meses (15% da ABL do Fundo)
- 100% do parque locado antes do término da RMG¹

2 Inquilinos de bom risco de crédito

- Ocupação pulverizada: 7 novos inquilinos

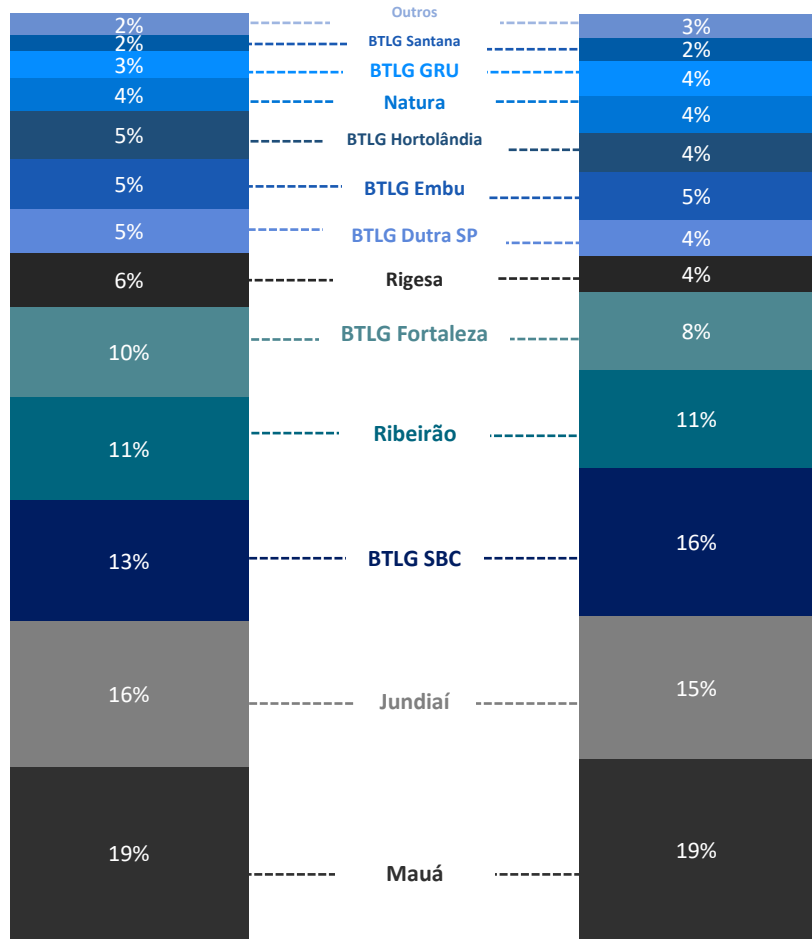
3 Contratos favoráveis

- Valor de locação em linha com a RMG¹ do imóvel
- Contratos com fortes multas e estruturas de garantia

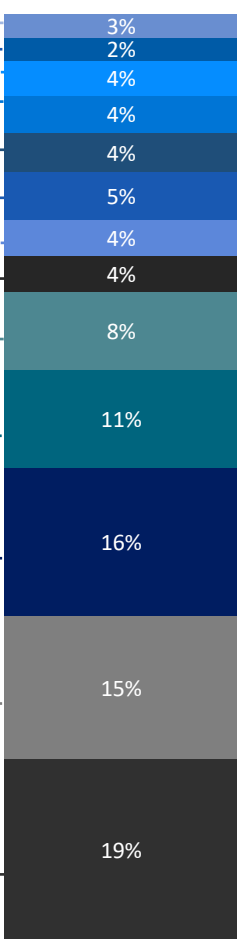


Carteira

Receita de locação



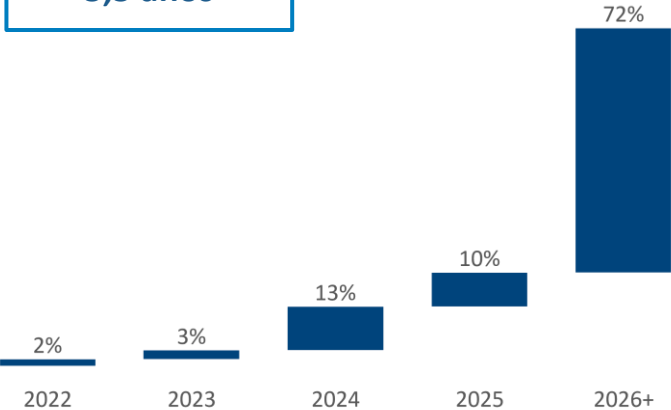
Valor Patrimonial



Vencimento¹

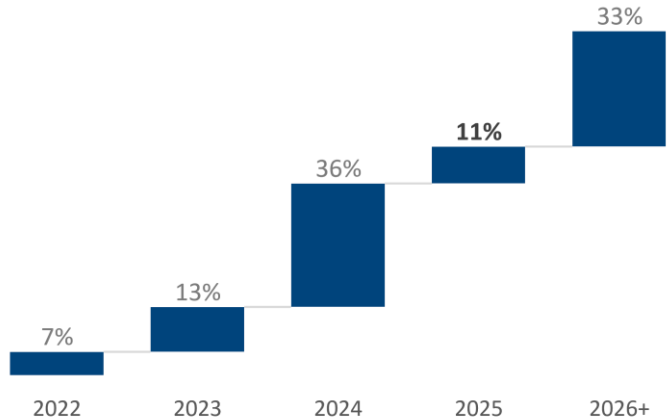
(% da receita contratada)

WAULT
5,5 anos



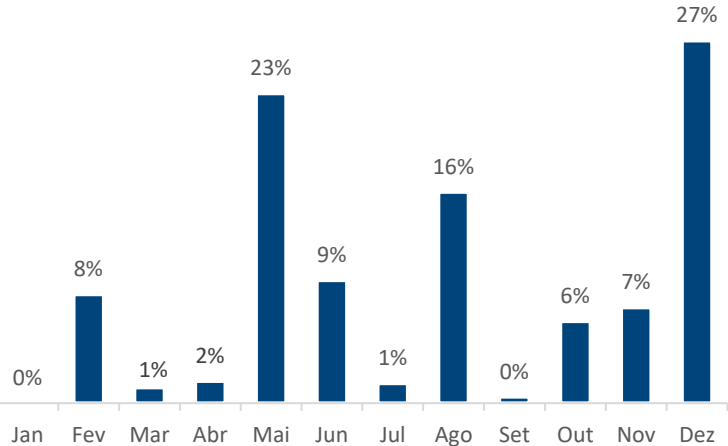
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



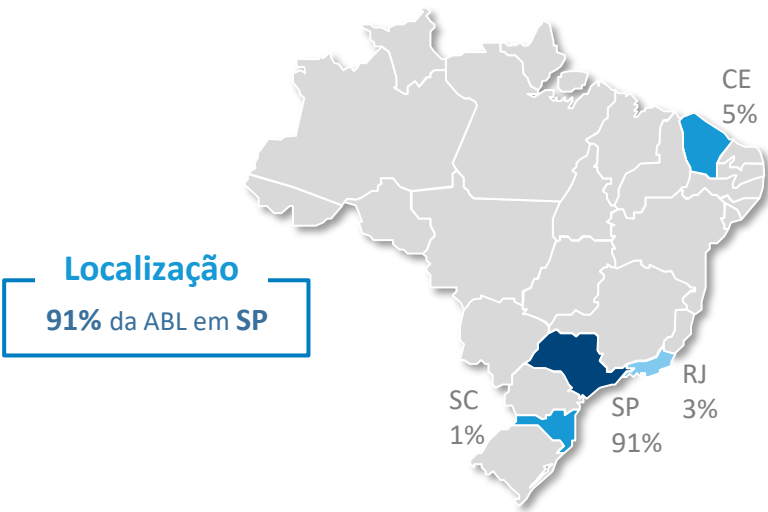
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

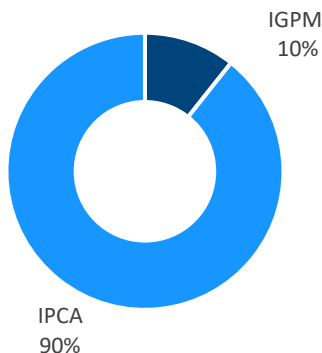
(% da ABL)



Nota: (1) Base: fechamento agosto/2022 | Não considera o contrato de renda mínima garantida presente no ativo Mauá

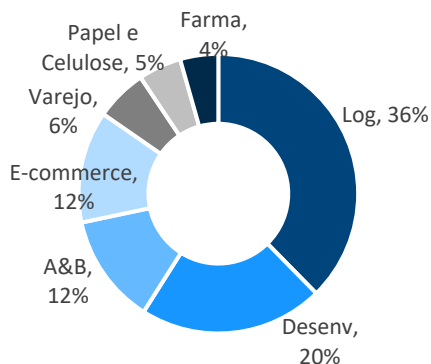
Indexador²

(% da receita contratada)



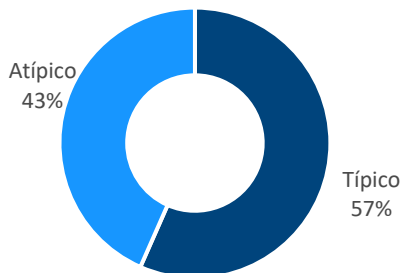
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



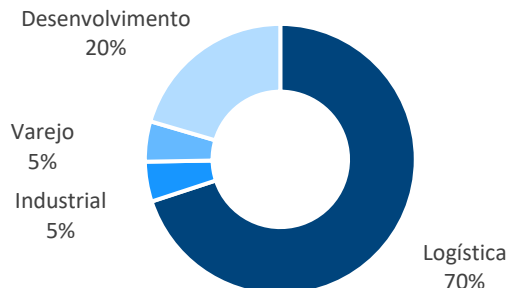
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

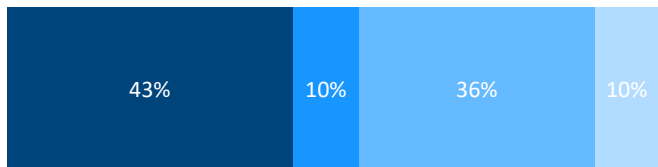


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



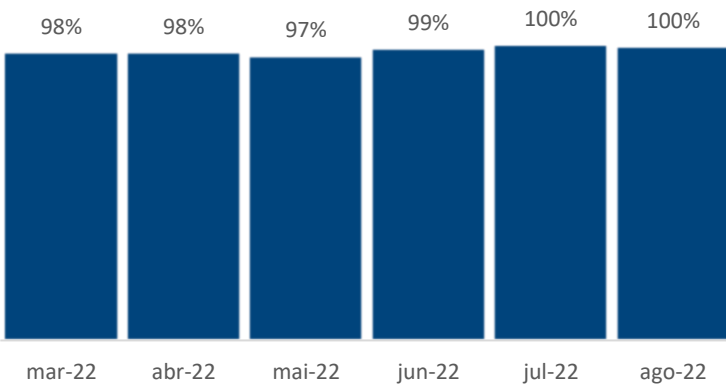
Tipo de Multa²



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

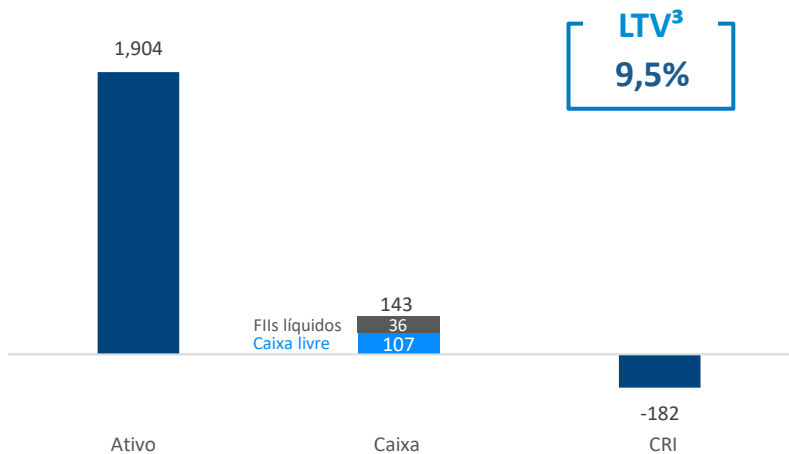
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)

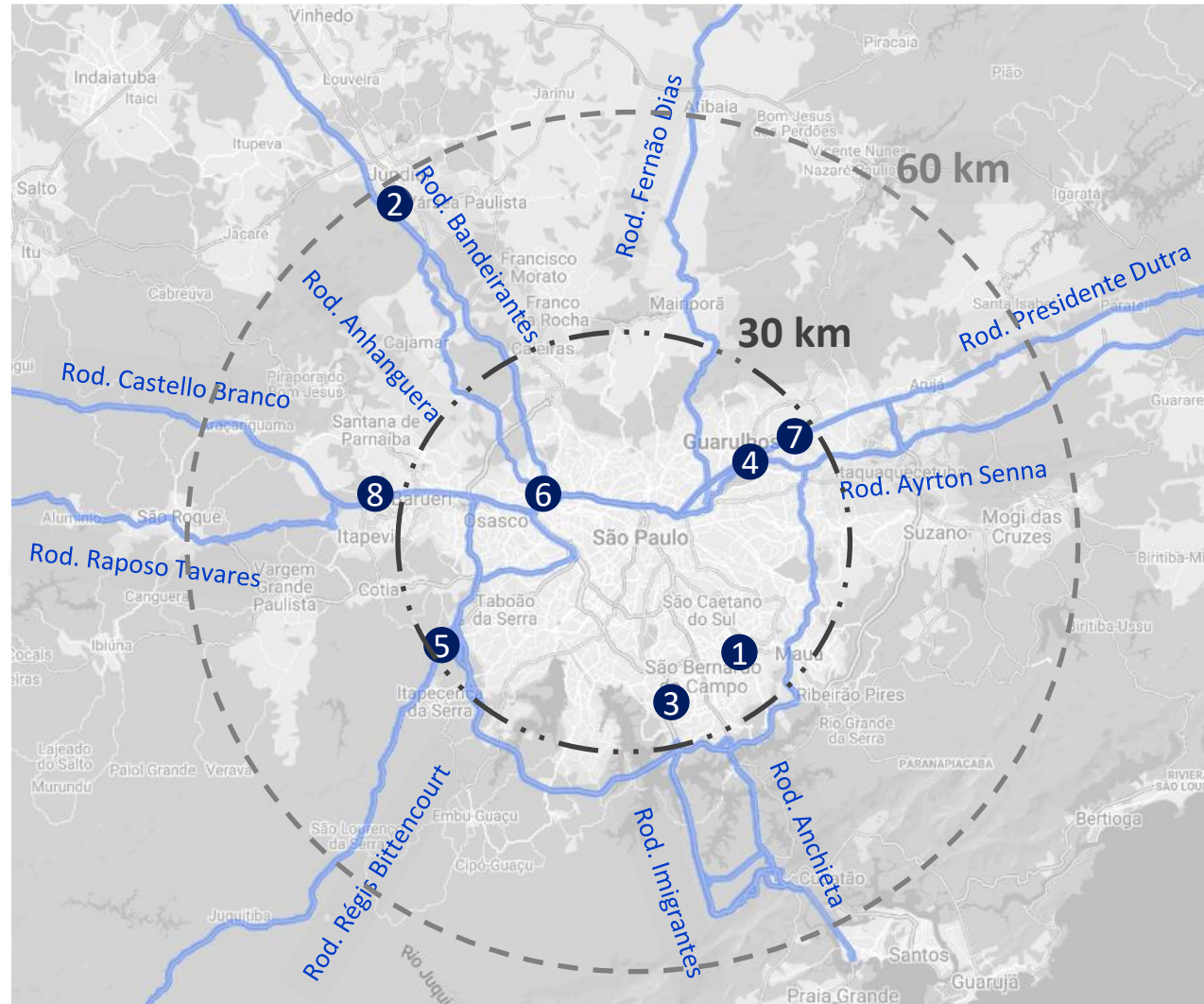


Ativos

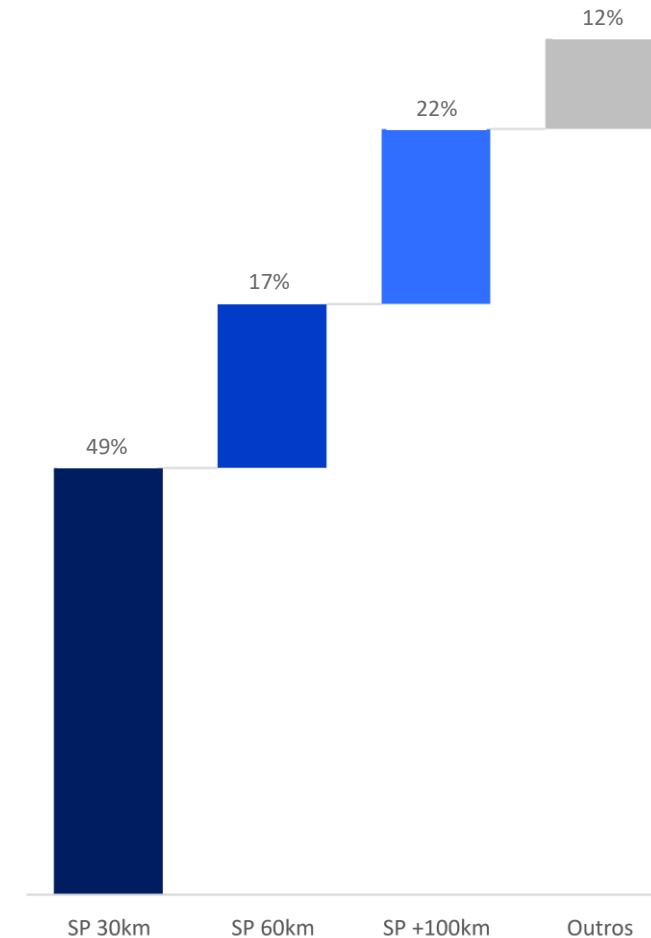
Localização

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 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.143 m²
- Vacância: 5%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 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⁽²⁾ | SP
- ABL: 36.024 m²
- Vacância: 0%
- 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⁽²⁾
- ABL: 17.244 m²
- 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 BLCPI1 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⁽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>

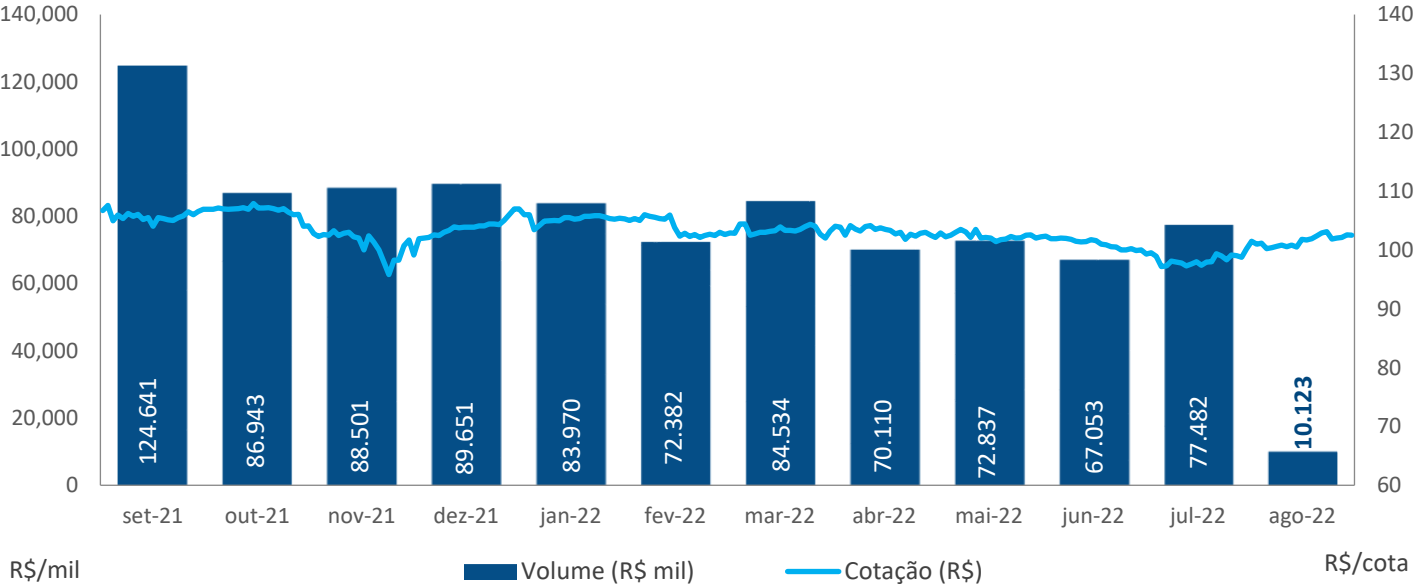
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (ago-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	4,6%	3,2%	6,7%	16,4%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	7,0%
CDI Líquido ¹	1,0%	6,6%	8,7%	11,2%
IBOV	6,2%	4,5%	-7,8%	10,2%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*