



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Abril/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/05/2022
- Data de pagamento: 25/05/2022
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: abril/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
1,731
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,49
(R\$ /cota)

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

Retorno de
37,95%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
166.501

Dividend yield
8,35%

Volume
mensal
70,1
(R\$ milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total³
564,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/04/2022; (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 abril/22, o BTLG gerou um resultado⁴ de R\$1,24/cota², distribuindo R\$ 0,72/cota² aos seus Investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 8,3% aa. Em 24 meses o retorno do FII é de 37,9% (vs IFIX -8,0%).

Deste resultado⁴, foi subtraído o valor dos rendimentos pro rata referente as novas cotas da 11ª emissão do Fundo, seguindo o racional melhor detalhado na próxima página deste relatório.

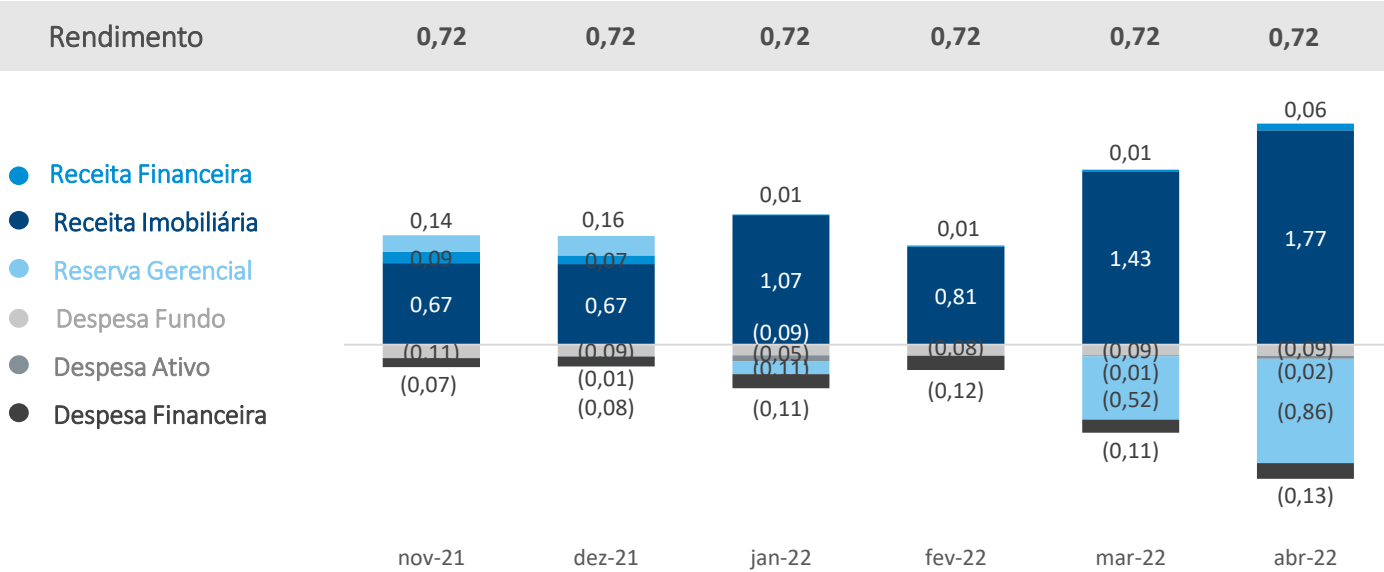
A Receita imobiliária este mês novamente foi impactada de forma positiva e pontual pelo reconhecimento de parte do lucro da venda dos ativos ao FII MGLG11, que será distribuído aos cotistas ao longo do semestre.

Pela frente comercial, tivemos a concretização de uma nova locação no ativo de Mauá para locatária Oramax (Grupo Leroy Merlin), com prazo de 5 anos. Com a locação, a nave B do galpão fica 100% ocupada. A Gestora informa que o parque tem sido bastante demandado por potenciais clientes e que a velocidade de locação está correspondendo a sua expectativa. Em pouco mais de 6 meses da entrega do imóvel já se firmaram 6 contratos de locação. Vale lembrar que o imóvel conta com uma RMG⁵ por 16 meses a partir de sua aquisição e que se vence em abril 2023.

Em relação ao encerramento da venda dos ativos ao FII MGLG11, o Fundo celebrou no dia 13 de maio a escritura de venda dos ativos Magna Vinhedo e Ceratti Vinhedo. Com isso, para a conclusão de 100% do negócio com o MGLG11 resta pendente apenas a formalização do distrato BTG Dutra RJ que deve acontecer até a primeira quinzena de julho. Maiores detalhes podem ser acessados [no fato relevante do dia 16 de maio](#).

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) Receita Contratada é a receita Imobiliária do FII desconsiderando descontos, carências e eventos pontuais, como lucro por venda de imóvel. (4) Resultado com base quantidade de cotas do Fundo, sem considerar a conversão da 11ª emissão. Desconsidera o pro rata das novas cotas. (5) Renda mínima garantida pelo vendedor do ativo com vencimento em abril de 2023.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Receita Contratada ³	8.880.854	9.187.286	11.543.210	11.562.384	10.661.198	10.787.127
Receita Imobiliária	10.253.115	10.142.926	16.279.574	12.333.721	21.808.923	26.948.190
Receita Financeira	1.403.376	1.104.179	111.566	139.140	173.014	848.481
Total Receitas	11.656.491	11.247.105	16.391.140	12.472.861	21.981.937	27.796.671
Despesa Fundo	-1.654.682	-1.374.786	-1.295.490	-1.277.396	-1.318.091	-1.380.674
Despesa Ativos	-22.389	-151.987	-731.412	-51.178	-113.368	-368.491
Despesa Financeira	-1.121.083	-1.190.235	-1.747.772	-1.771.604	-1.644.557	-1.967.187
Total Despesas	-2.798.154	-2.717.008	-3.774.674	-3.100.178	-3.076.016	-3.716.352
Resultado Fundo ⁴	8.858.337	8.530.097	12.616.467	9.372.683	18.905.921	24.080.319
Rendimento Distribuído	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72

Alocação dos Recursos 11ª Emissão

1 Volume captado: R\$ 150 mm

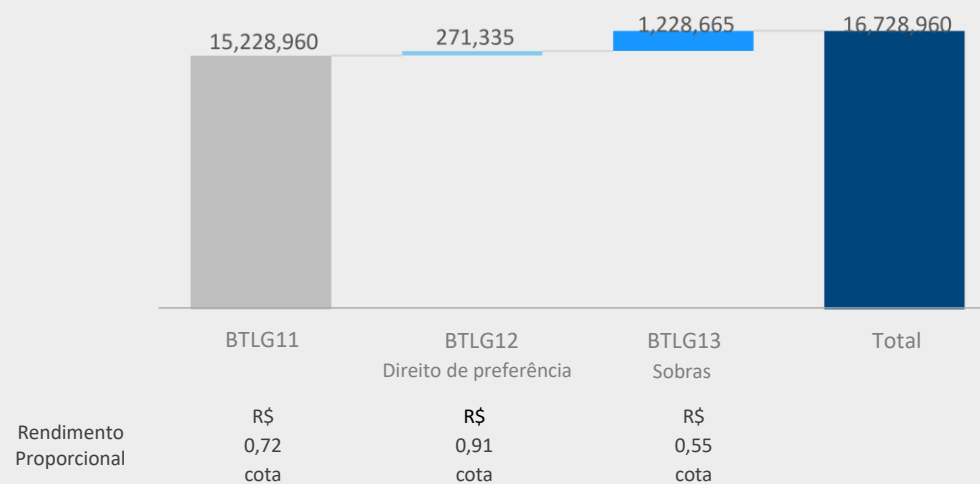
- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 1.654 mm

2 Destinação dos recursos

- Pagamento da parcela de dívida atrelada ao CDI de maneira a otimizar a estrutura de capital do Fundo
- LTV Projetado de 6,0%

3 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

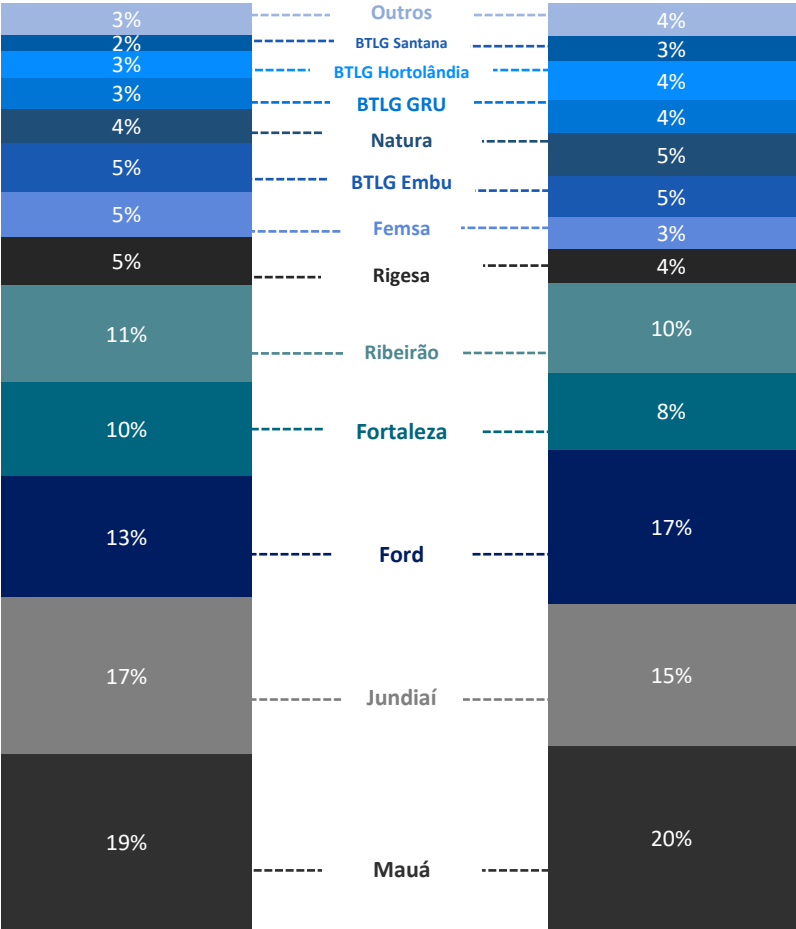
cotas:



Carteira

Receita de locação

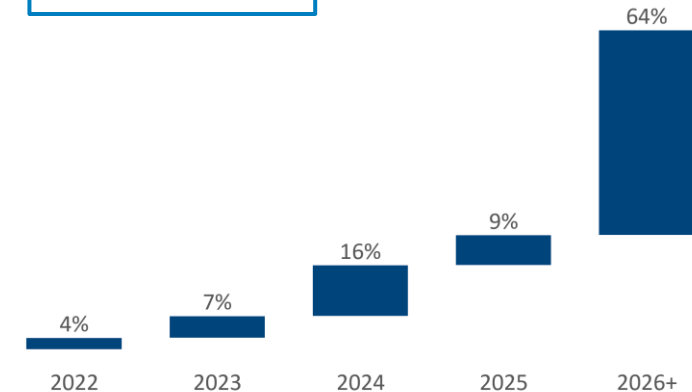
Valor Patrimonial



Vencimento¹

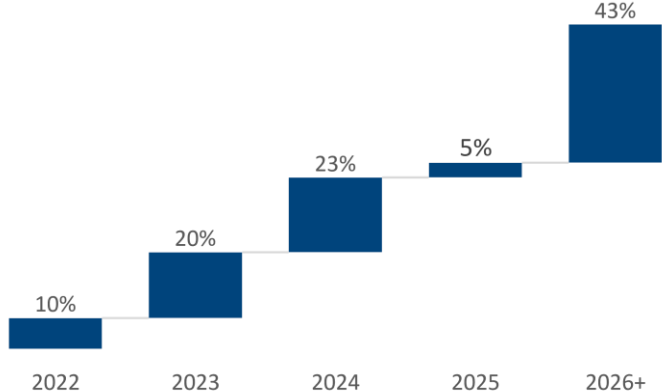
(% da receita contratada)

WAULT
4,8 anos



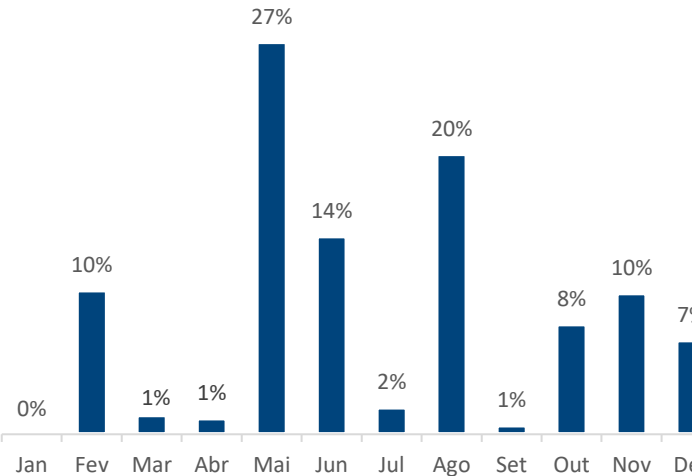
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



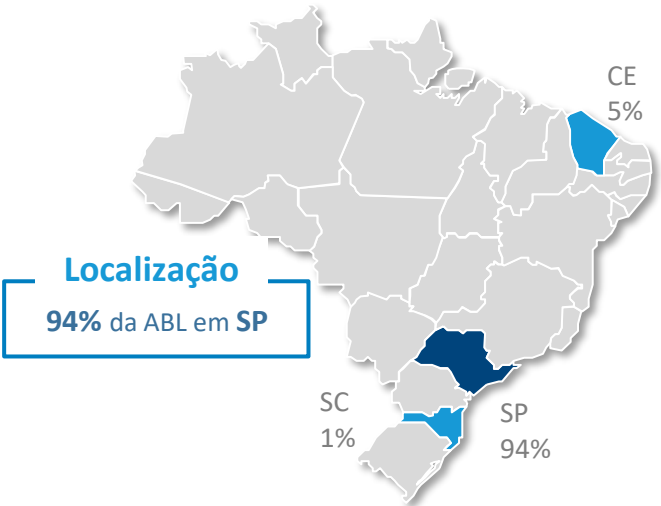
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

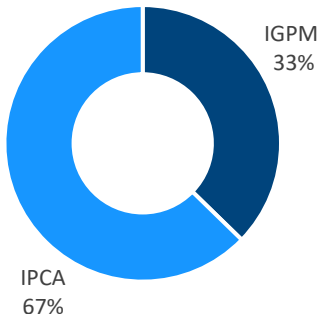
(% da ABL)



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

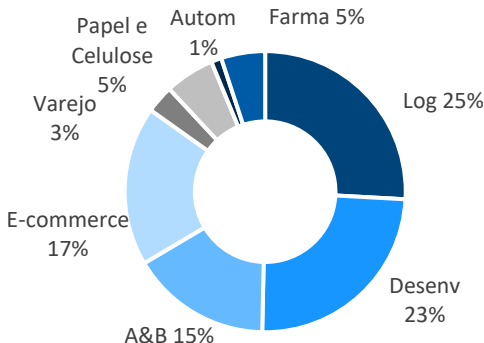
Indexador²

(% da receita contratada)



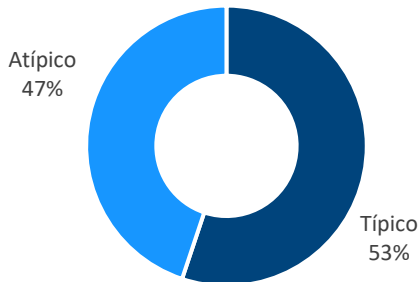
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



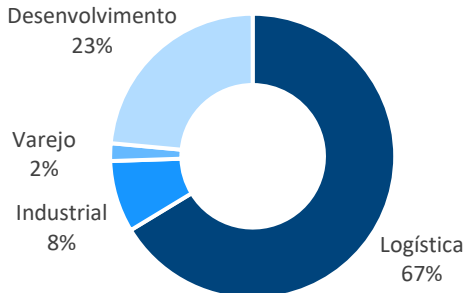
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

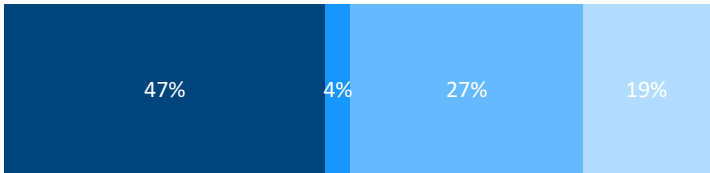


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)

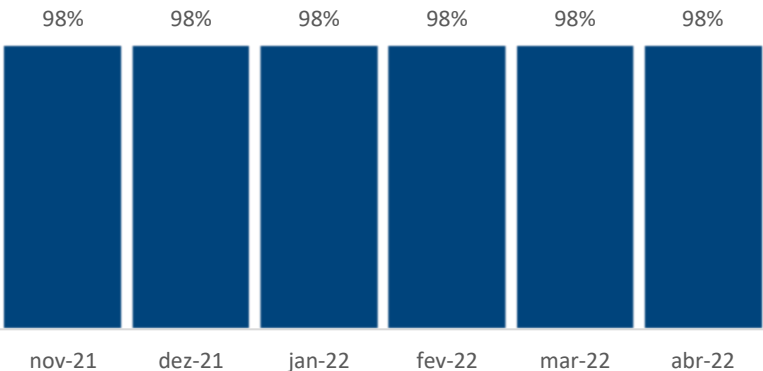


Tipo de Multa²



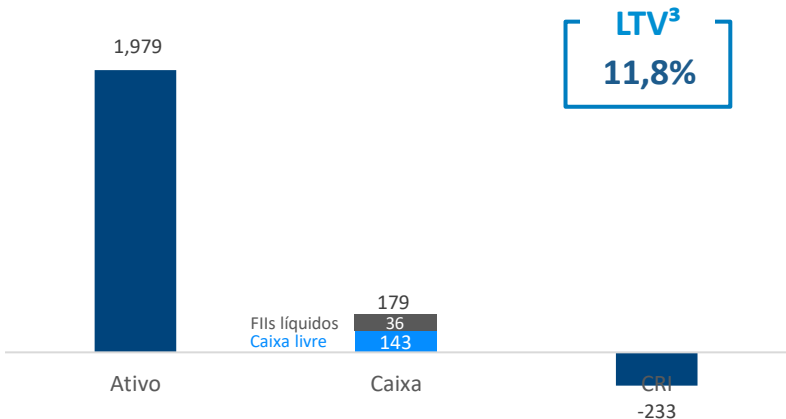
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

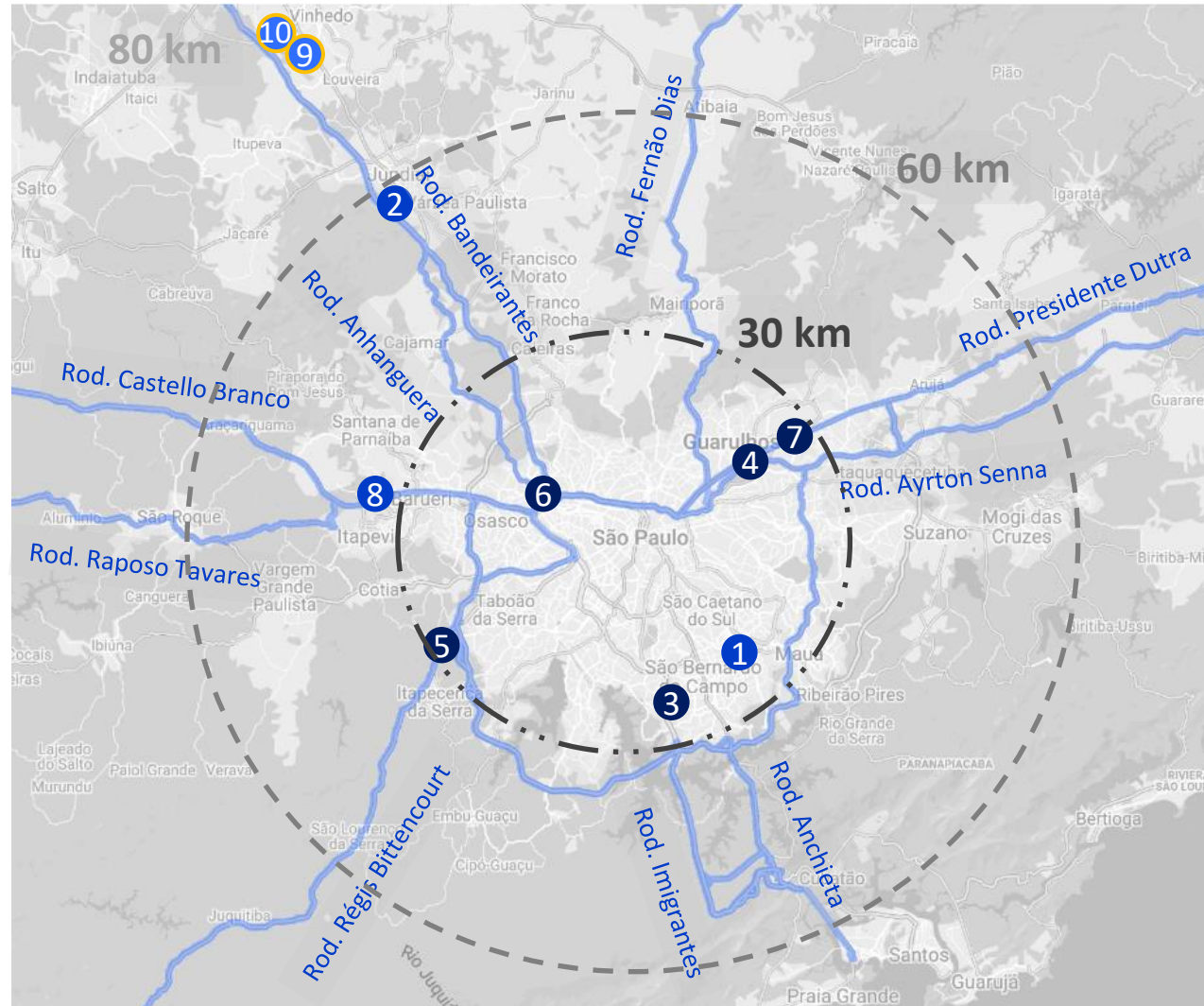
(R\$ mm)



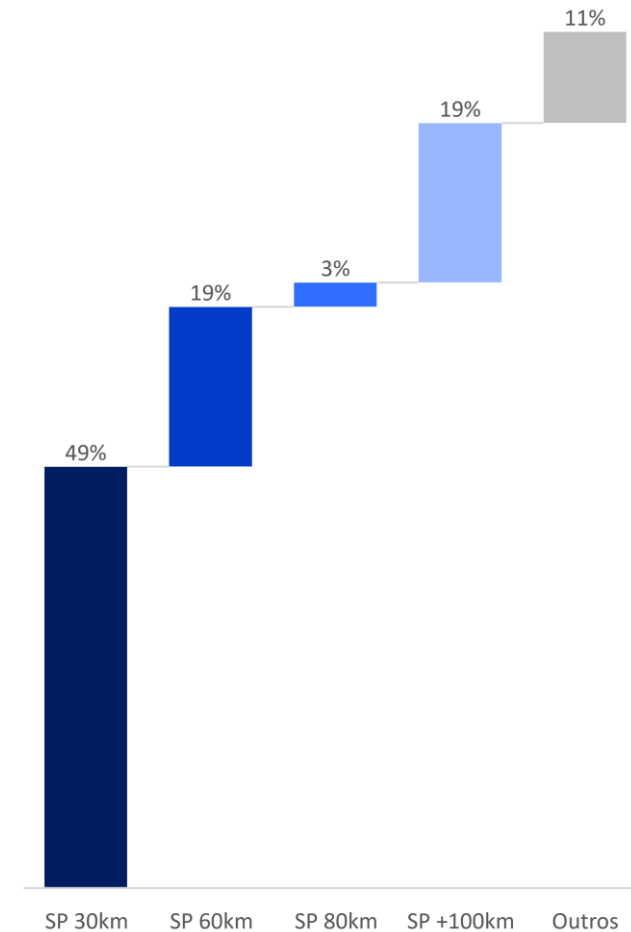
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ativos BTLG em SP Raio 80 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%)
- 9 Ceratti* (2%)
- 10 Magna* (1%)



% 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: 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



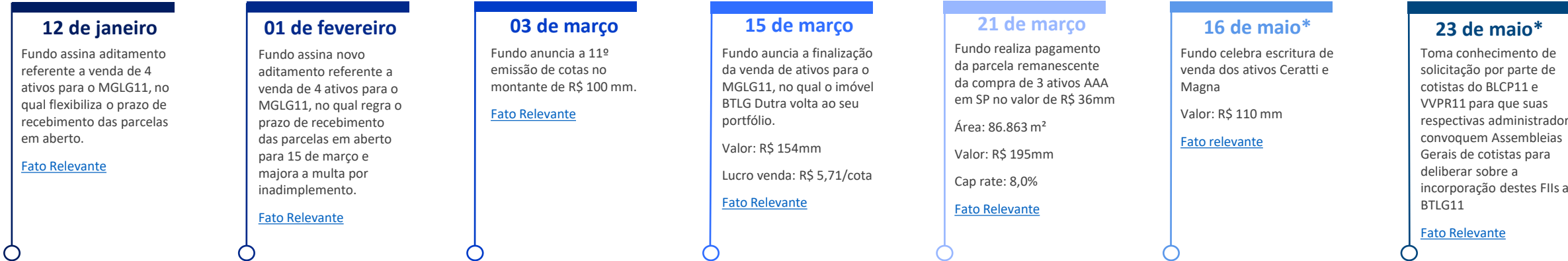
- Ceratti* Vinhedo | SP
- ABL: 7.401 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



Imóveis vendidos*

Cronograma

Últimos eventos:



BTG Log Hortolândia



Contatos

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

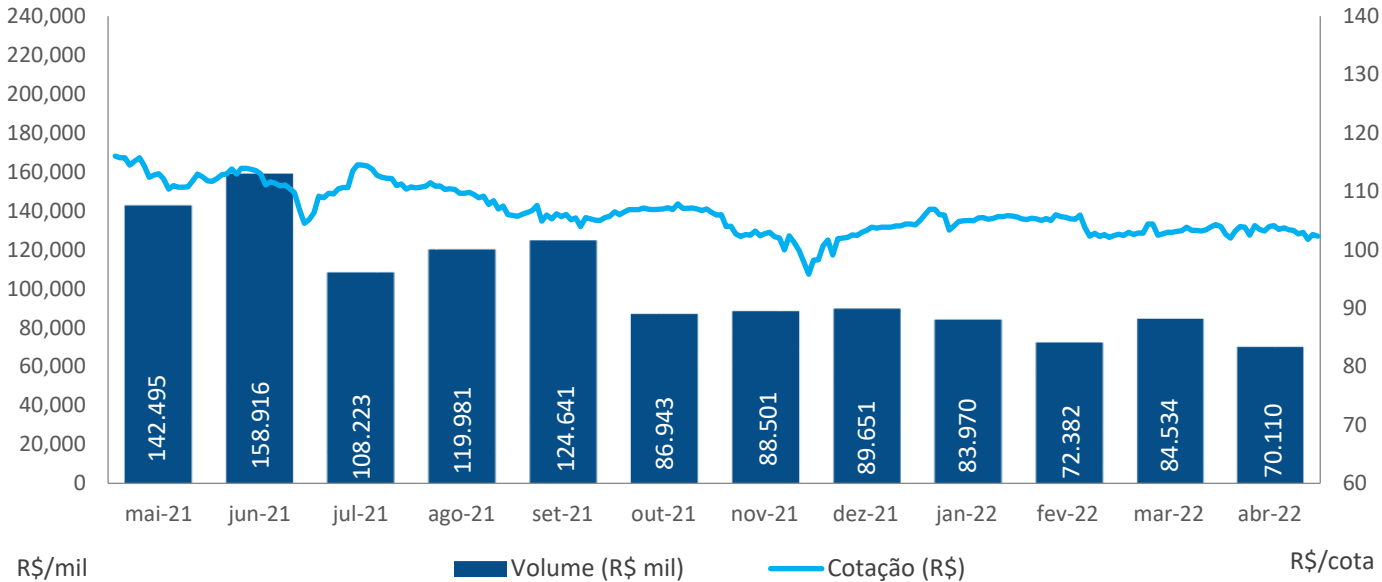
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (abr-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	0,5%	-0,7%	-1,9%	37,9%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	8,0%
CDI Líquido ¹	0,7%	2,8%	6,0%	8,0%
IBOV	-10,1%	2,9%	-9,3%	34,0%

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*