



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Março/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/04/2022
- Data de pagamento: 25/04/2022
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: março/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
1,580
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,75
(R\$ /cota)

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

Retorno de
41,28%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
163.485

Dividend yield
8,33%

Volume
mensal
84,5
(R\$ milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total³
564,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/03/2022; (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 março/22, o BTLG gerou um resultado 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%. Em 24 meses o retorno o FII é de 41,3% (vs IFIX -11,5%).

A Receita imobiliária este mês 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.

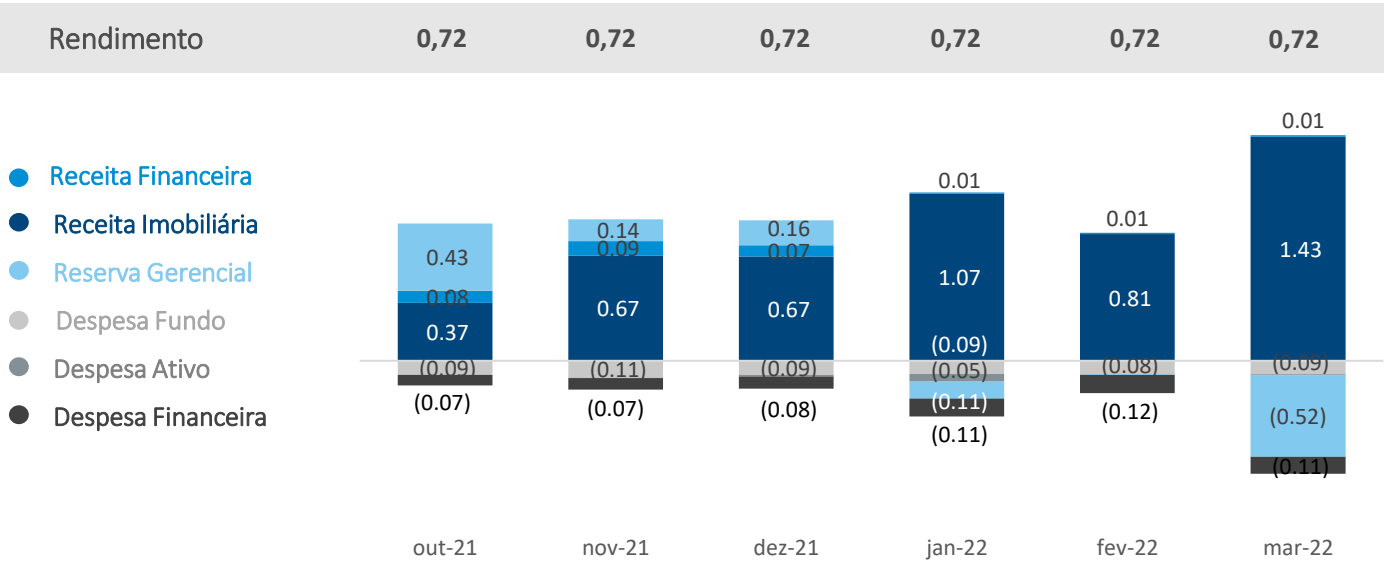
Pela frente comercial, tivemos a formalização de uma substituição de locatários no BTLG Jundiá. Se antecipando a um movimento de vacância, o Fundo relocou 3 módulos que serão devolvidos pela Madeira Madeira em junho para Ceva Logistics, multinacional líder em operação logística. Além da sua expansão no parque, formalizamos uma extensão de prazo por 3 anos do seu contrato atual. Com a movimentação, a Ceva passa a ser a maior locatária do parque, ocupando uma área de 40.000 m².

O Fundo encerrou sua 11ª emissão de cotas com a captação da totalidade da oferta acrescido do lote adicional, no montante de R\$150mm. Com o recurso, o BTLG irá quitar parte de suas dívidas, priorizando as atreladas ao CDI, conforme comunicado ao mercado no dia [03 de março](#).

Para os investidores que participaram da emissão, a conversão dos recibos em cotas deverá acontecer no mês de maio e será oportunamente comunicada ao mercado.

Em relação ao encerramento da venda dos Ativos ao FII MGLG11, comunicado ao mercado em 15 de março e com racional no anexo deste relatório, a Gestão informa que o CRI necessário para sua efetivação não será mais investido pelo BTLG.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

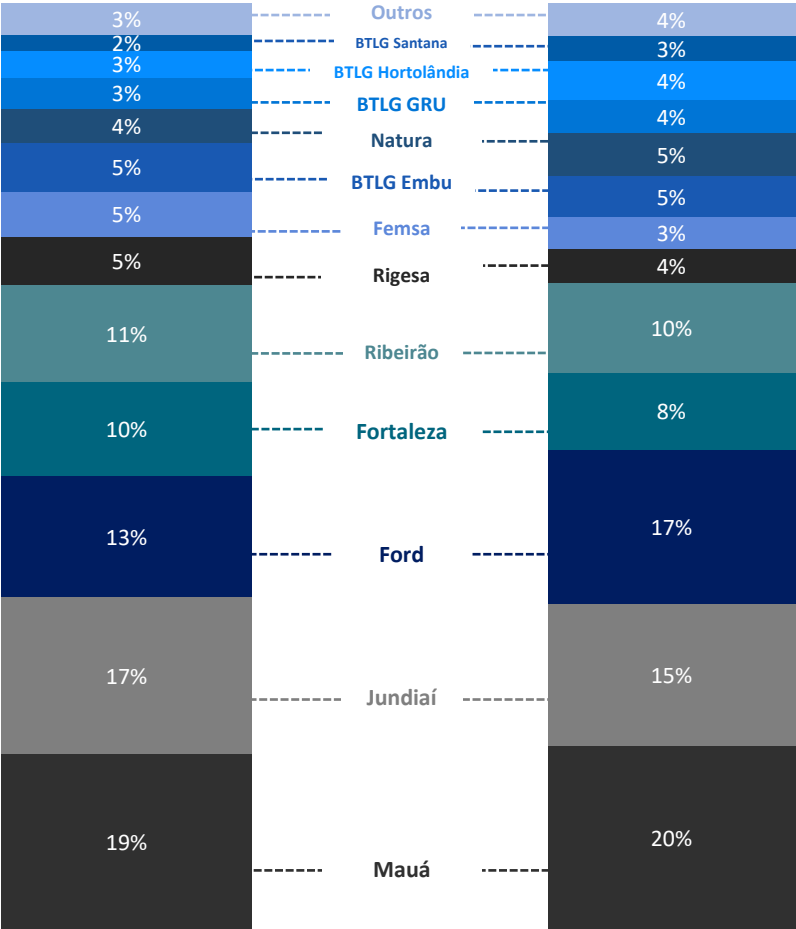
	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22
Receita Contratada ³	8,760,146	8,880,854	9,187,286	11,543,210	11,562,384	10,661,198
Receita Imobiliária	5,634,299	10,253,115	10,142,926	16,279,574	12,333,721	21,808,923
Receita Financeira	1,198,908	1,403,376	1,104,179	111,566	139,140	173,014
Total Receitas	6,833,208	11,656,491	11,247,105	16,391,140	12,472,861	21,981,937
Despesa Fundo	-1,370,231	-1,654,682	-1,374,786	-1,295,490	-1,277,396	-1,318,091
Despesa Ativos	0	-22,389	-151,987	-731,412	-51,178	-113,368
Despesa Financeira	-1,035,230	-1,121,083	-1,190,235	-1,747,772	-1,771,604	-1,644,557
Total Despesas	-2,405,461	-2,798,154	-2,717,008	-3,774,674	-3,100,178	-3,076,016
Resultado Fundo	4,427,747	8,858,337	8,530,097	12,616,467	9,372,683	18,905,921
Rendimento Distribuído	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72

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.

Carteira

Receita de locação

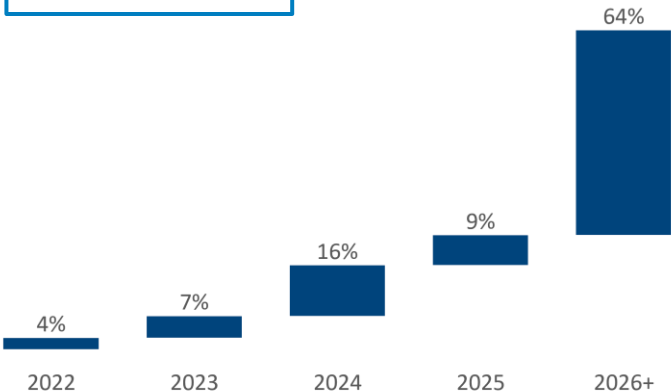
Valor Patrimonial



Vencimento¹

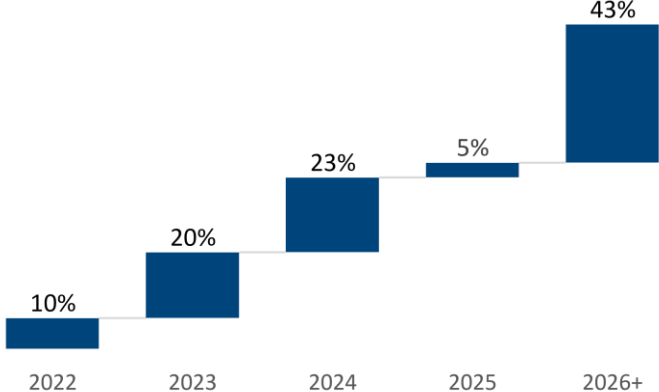
(% da receita contratada)

WAULT
4,9 anos



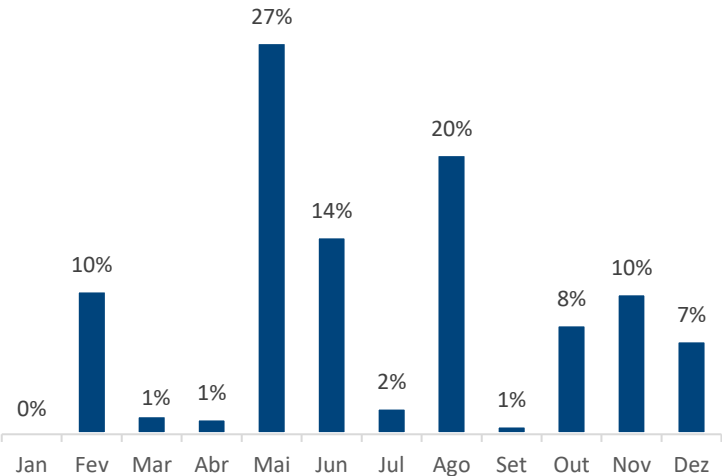
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



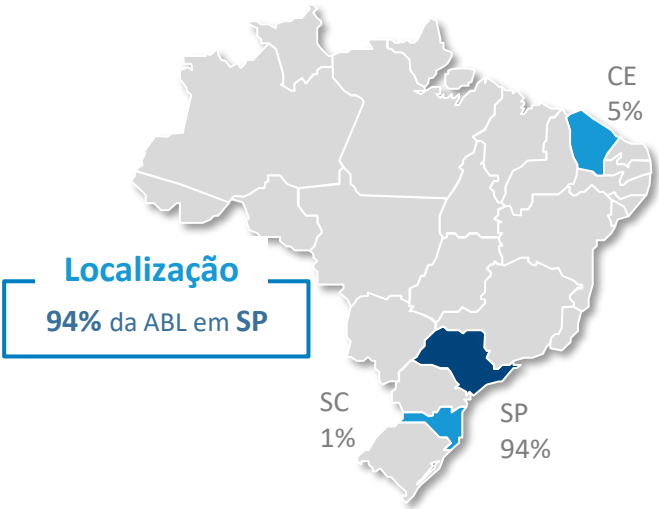
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

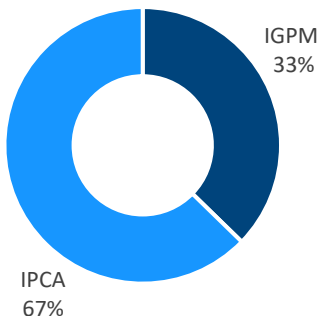
(% da ABL)



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

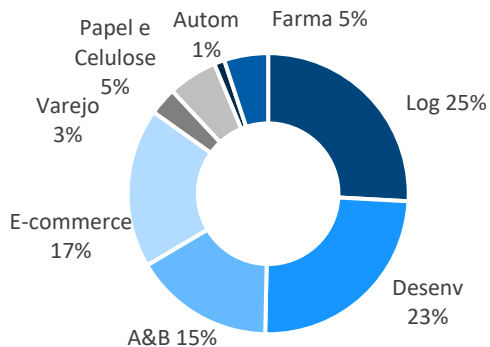
Indexador²

(% da receita contratada)



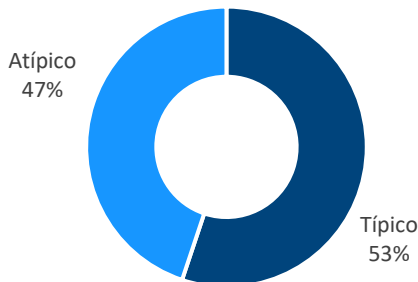
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



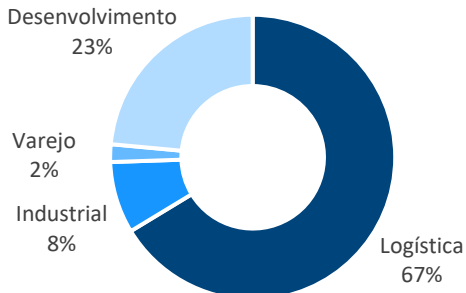
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

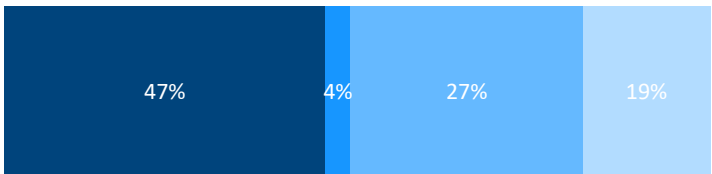


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



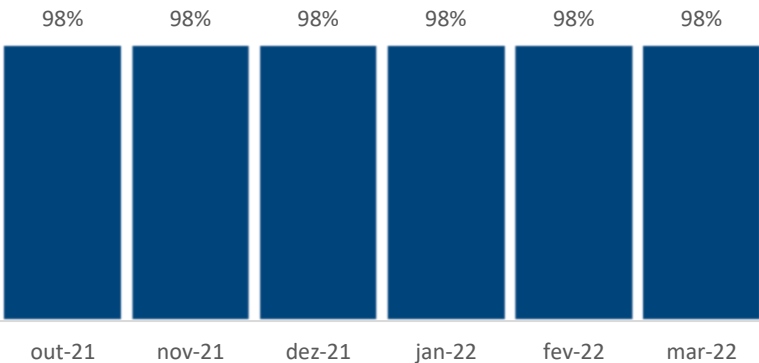
Tipo de Multa²



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

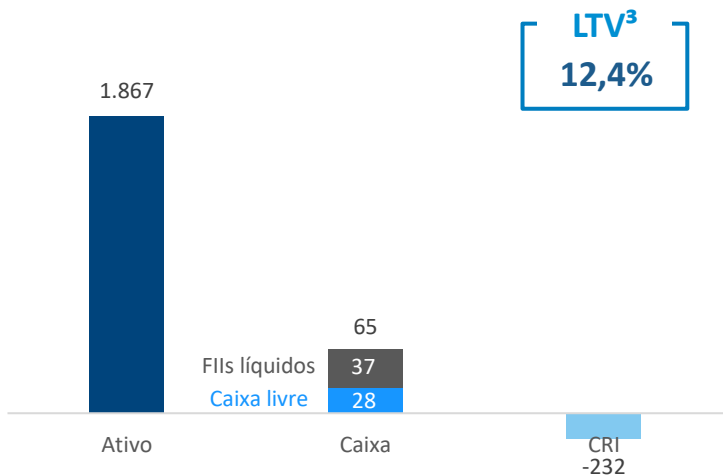
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)

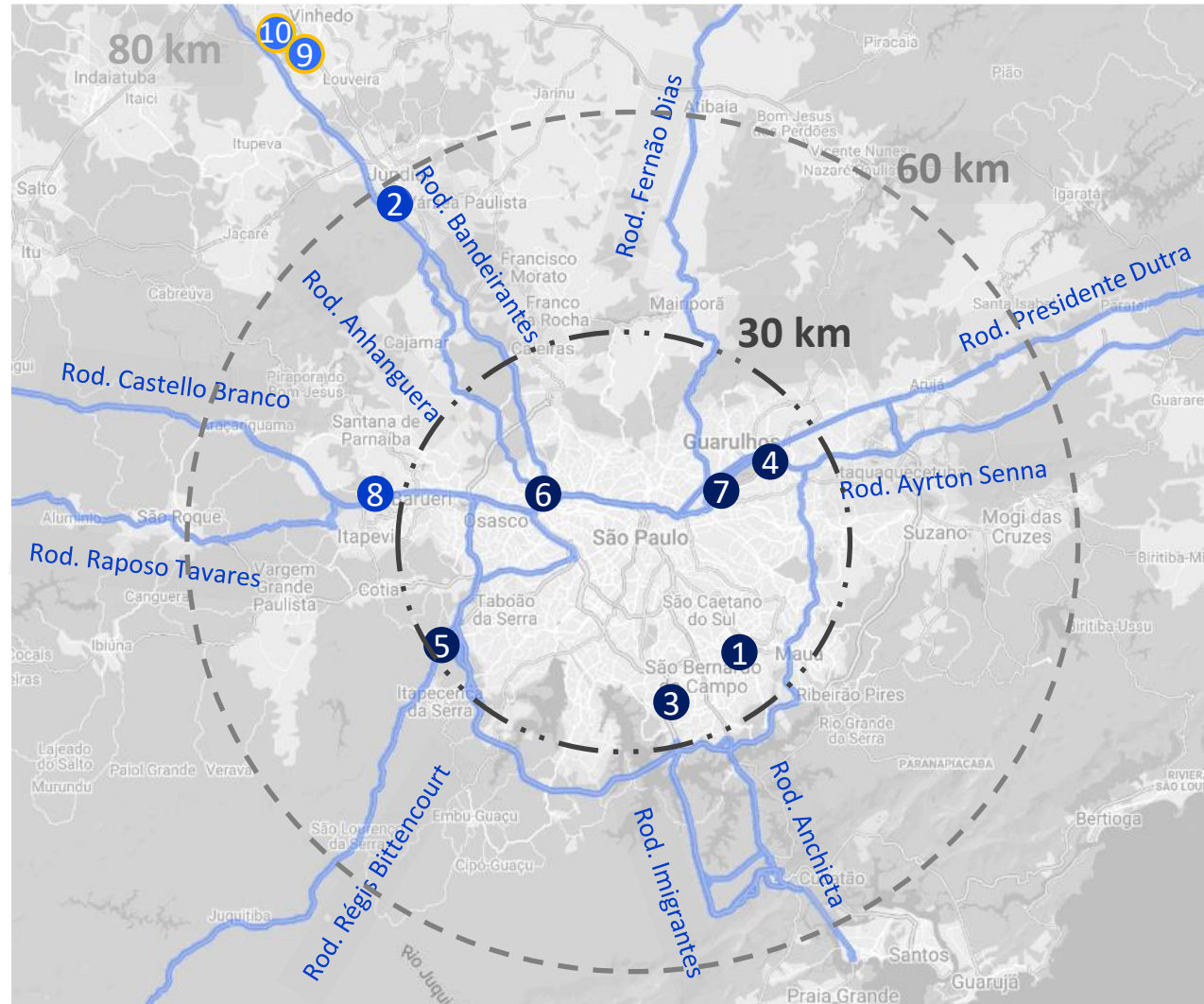


Ativos

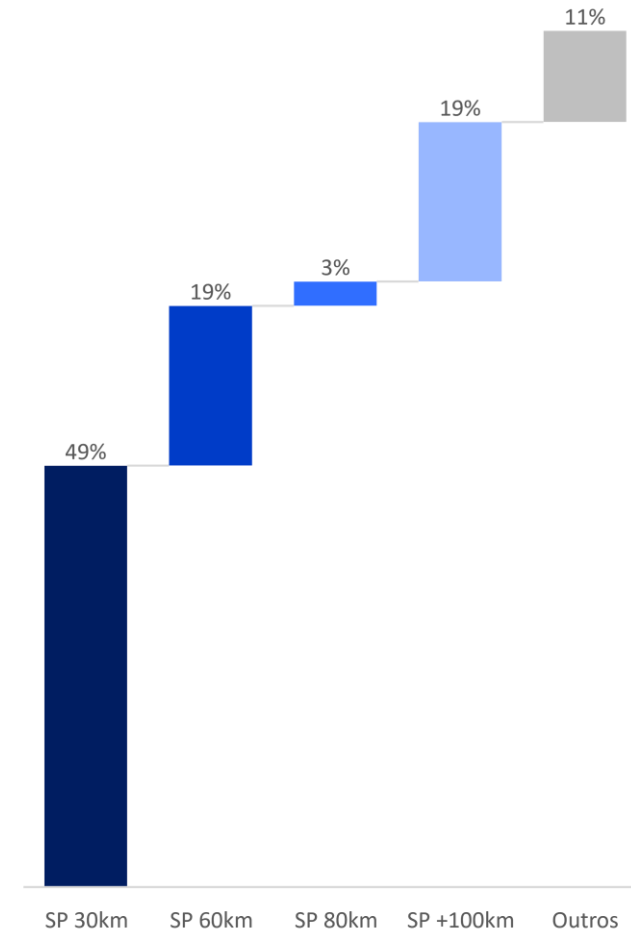
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 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: 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 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](#)



BTG Log Hortolândia

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.

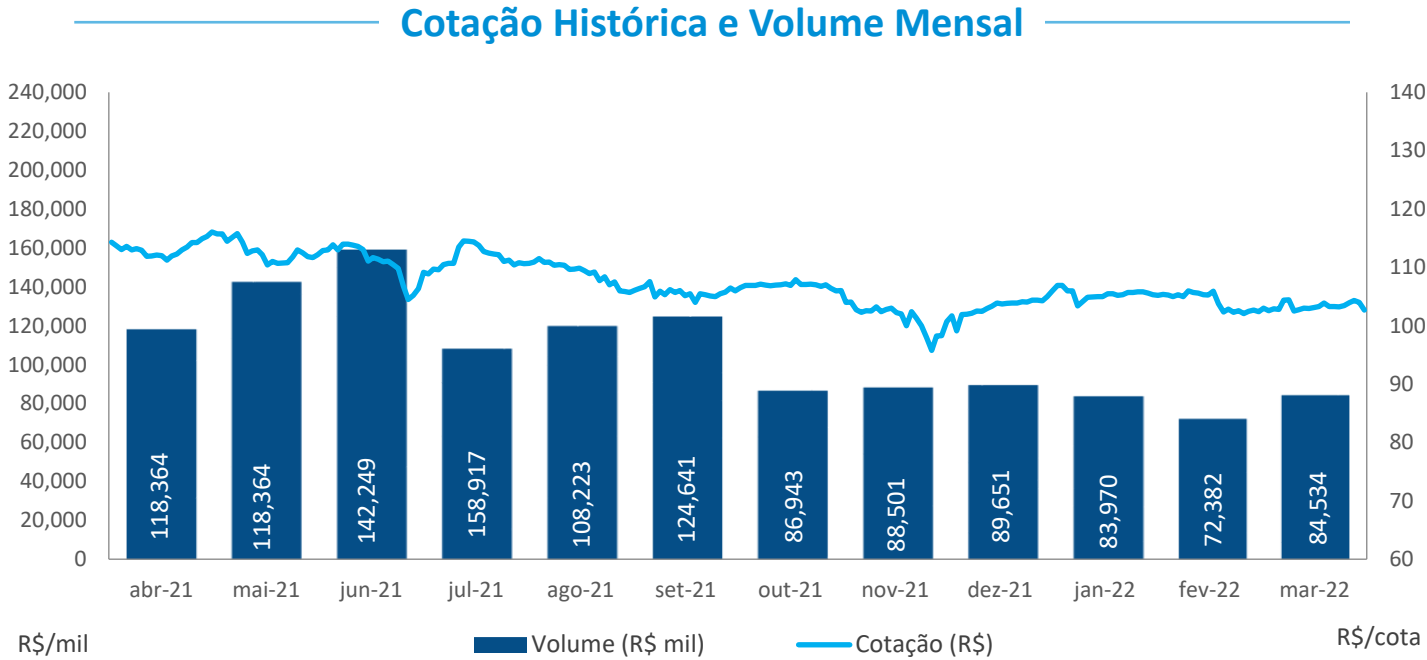
Contatos

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 (mar-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	1,2%	-1,2%	-1,3%	41,3%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	11,5%
CDI Líquido ¹	0,8%	2,1%	5,5%	7,5%
IBOV	6,1%	14,5%	2,9%	64,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Conclusão da Venda de Ativos

Anexo



Resumo da Transação



Finalização da venda de ativos BTLG

1 Geração total de R\$5,71/cota de lucro na venda

- Lucro representa aprox. **10x o resultado recorrente do BTLG⁽¹⁾**
- Lucro inicialmente informado: R\$4,16/cota⁽²⁾
- Destrava de lucro adicional: R\$1,55/cota
 - + R\$1,20/cota de resultado adicional no retorno do BTLG Dutra RJ⁽³⁾
 - + R\$0,35/cota de correção e multas⁽⁴⁾

2 Retorno do BTLG Dutra RJ ao portfólio

- Ativo de maior alinhamento com o portfólio do BTLG
 - Em condições comerciais atrativas e **abaixo do custo de reposição⁽⁵⁾**
- Concluída a venda de 3 imóveis envolvidos na negociação:
 - Magna | Ceratti | Itambé

3 Finalização da venda será de forma securitizada

- Parcela final paga via CRI, **em estruturação e sem risco de captação**



Resumo da Transação

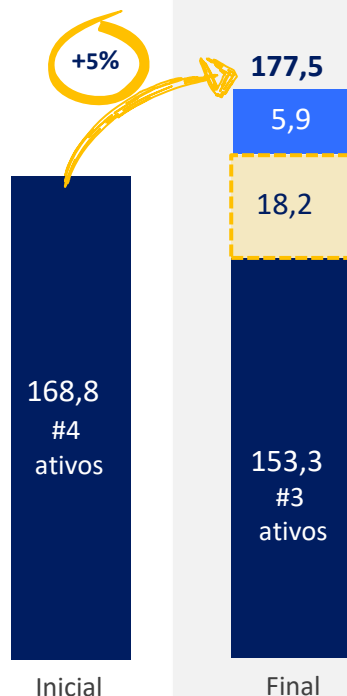


Venda de ativos do BTLG

- Transação final **contemplou 3 dos 4 ativos** anteriormente negociados, conforme primeiro [Fato Relevante de maio/2021](#)
- Venda dos ativos contribuiu para **destrava de valor do portfólio do BTLG**

Inicial⁽¹⁾

- Valor Total: R\$168.881.601,80 (R\$3.260/m²)
- Lucro Total: **R\$4,16/cota**
 - Ceratti Vinhedo
 - Magna Vinhedo
 - Itambé São Paulo
 - BTLG Dutra RJ



Inicial

Final

Valores em R\$mm

Final⁽²⁾

- Valor Total: R\$153,921,610.39 (R\$4.322/m²)
- Lucro Total: **R\$5,71/cota**
 - Ceratti Vinhedo
 - Magna Vinhedo
 - Itambé São Paulo
 - ~~BTLG Dutra RJ~~

Benefícios

- Aumento no lucro total da venda
- Portfólio vendido acima do valor de laudo em 55%⁽³⁾
- Ativo BTLG Dutra RJ, de perfil logístico, retorna ao fundo em condição comercial atrativa

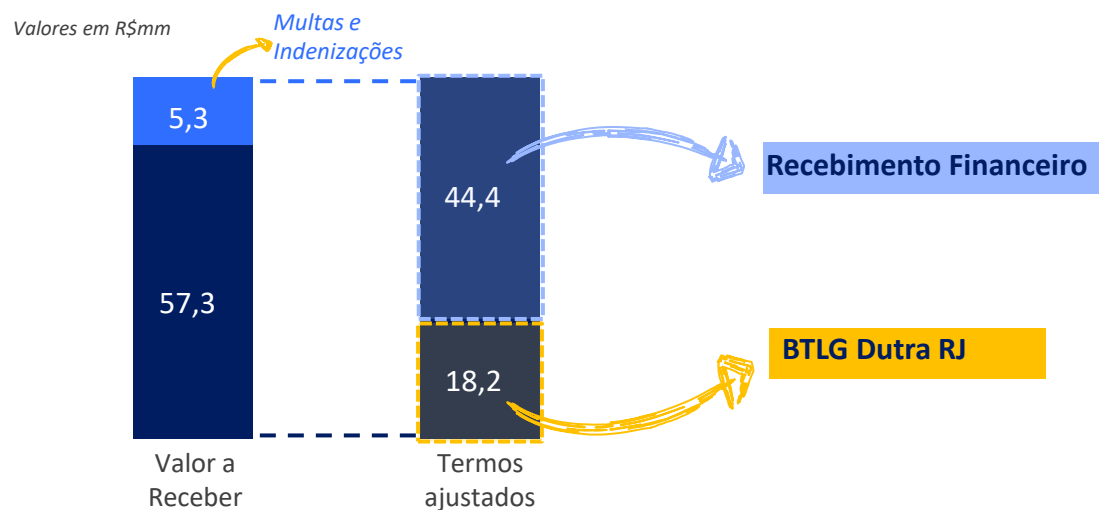
Resumo da Transação



Termos de finalização da venda

- A exclusão do ativo do portfólio vendido **aumentou o lucro total em R\$1,20/cota⁽¹⁾**
- Ativo BTLG Dutra RJ (Rio de Janeiro/RJ) **retorna ao BTLG em condições comerciais atrativas:**
 - Ativo parcialmente refrigerado e locado para o Supermarket (estratégico para sua operação)
 - Volta ao portfolio **abaixo de seu custo de reposição⁽²⁾: R\$18,247 mm (R\$1.058/m²)**
 - Cap rate⁽³⁾: Bruto: 13,1% | Líquido: 10,5%
 - Contrato longo: vencimento em 2028

BTLG irá receber R\$44,4mm de caixa pela finalização da venda...



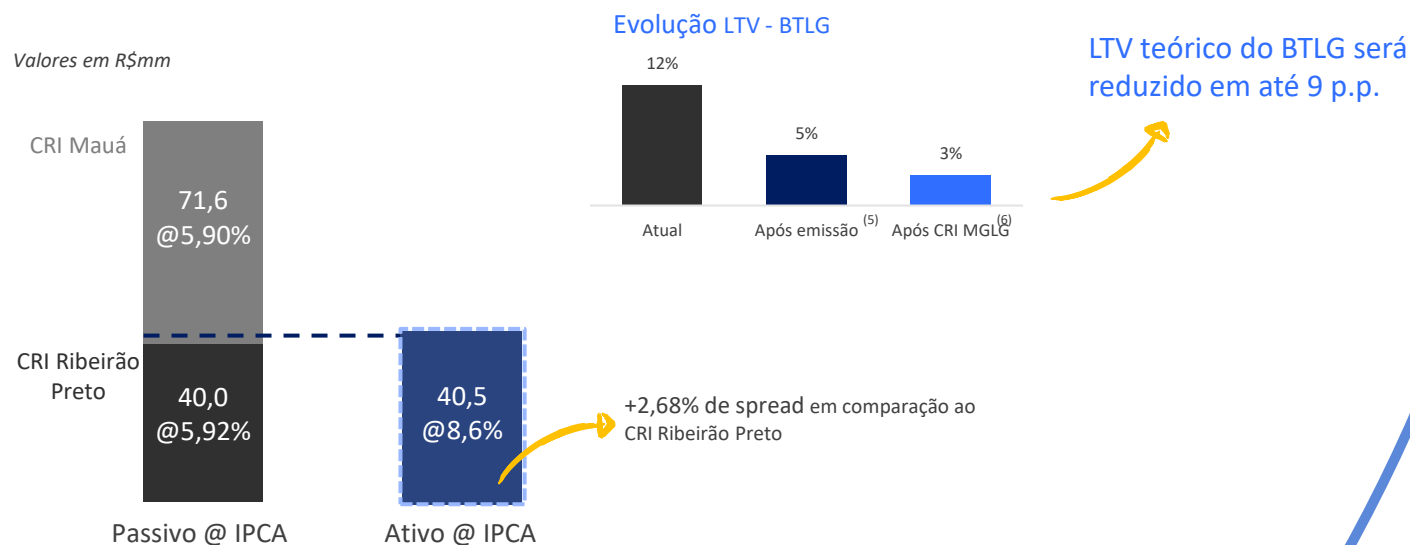
Resumo da Transação



Rápido reinvestimento do caixa recebido, acima do custo das dívidas

- Crédito apresenta patamar de risco atrativo e rentabilidade acima de mercado
 - **LTV: 43%⁽¹⁾** em garantia real dos ativos Ceratti e Magna (ambos atípicos), ao valor⁽²⁾ de R\$1.629/m²
- O BTLG investirá parcialmente no CRI⁽³⁾ (aprox. R\$ 40,5mm de um total de R\$ 54,0mm) a **IPCA + 8,6%⁽⁴⁾**
 - Prazo do CRI: Entre 7 e 10 anos⁽³⁾
 - **CRI ajudará a compensar a posição passiva em CRI atrelados à inflação** dentro do portfólio do BTLG
 - Estratégia de venda dos créditos no curto/médio prazo: carregos atrativos de inflação e possibilidade de liquidez

...e irá reinvestir parcialmente o valor recebido no CRI do MGLG



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*



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*