



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Julho/2022



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/08/2022
- Data de pagamento: 25/08/2022
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: julho/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
1,675
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
100,15
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
97,86
(R\$ /cota)

Retorno de
9,43%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
178.541

Dividend yield
8,9%

Volume
mensal
77,5
(R\$ milhões)

Imóveis³
14

WAULT²
6
anos

Vacância
financeira³
0%

ABL Total³
554,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/07/2022; (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 julho/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 8,9% a.a.

Recebimento Final venda MGLG11:

No mês de Julho tivemos o recebimento da última parcela financeira referente a venda de 3 ativos ao FII MGLG11, o que causou um impacto positivo na receita Imobiliária do FII de R\$ 1,33/cota.

Locação de 100% do BTLG Mauá

Pela frente comercial, tivemos a concretização da locação do BTLG Mauá com a Braskem S.A de 45.657 m². A Braskem é uma multinacional brasileira que atua no segmento químico e petroquímico, sendo a maior produtora de resinas termoplásticas nas Américas e a maior produtora de polipropileno nos Estados Unidos. A locação tem prazo de 5 anos, contados a partir de 01 de agosto de 2022, com preço alinhado com a Renda Mínima Garantida do imóvel e multas fortes. Com a locação, o ativo fica 100% locado, feito este que é atingido 10 meses após a emissão do Habite-se e antes do término da Renda Mínima Garantida, o que corrobora a sua tese de aquisição. Mais informações a respeito da locação podem ser acessadas através do [Comunicado ao Mercado do dia 15 de agosto de 2022](#).

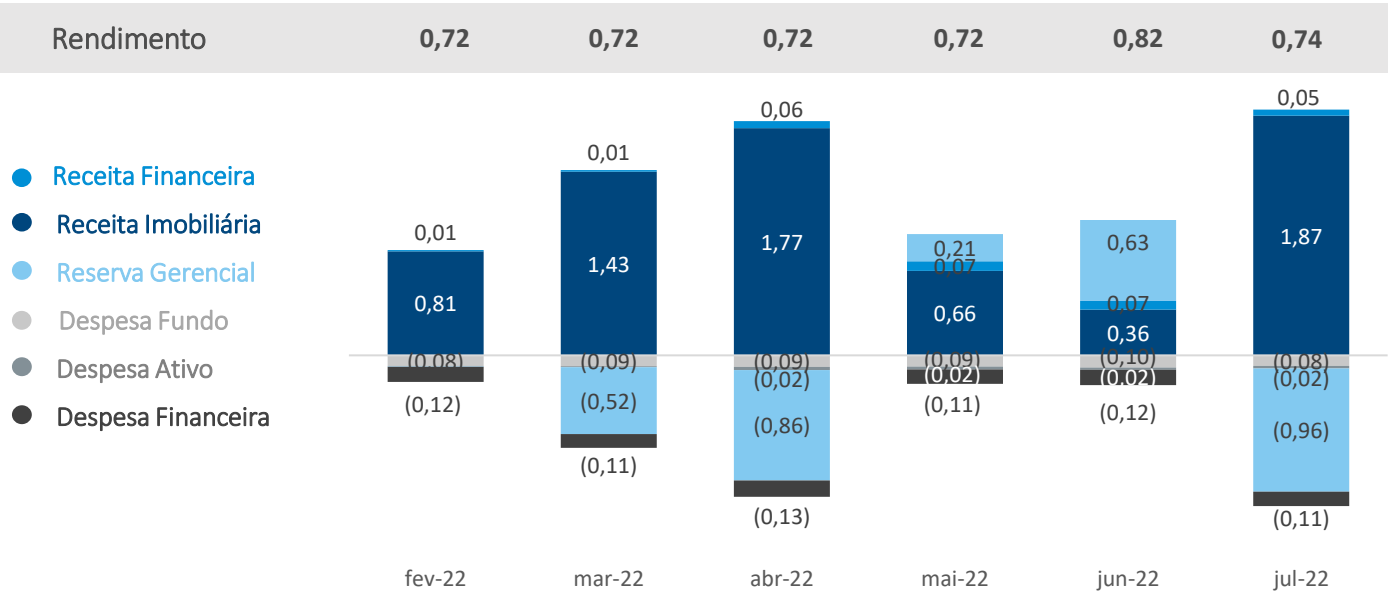
Locação de 100% do BTLG Guarulhos

Neste mês, tivemos como destaque comercial ainda a locação de 3.704 m² no ativo BTLG Guarulhos, com prazo de 5 anos e preço 7% acima da média do parque. Com a locação, o ativo fica 100% locado e a estratégia de não firmar um acordo com a antiga locatária que ocupava esse espaço se mostrou acertada, uma vez que conseguimos repor a locação 2 meses após a rescisão, em um preço 30% maior que o que vinha sendo pleiteado. Com as movimentações comerciais o Fundo fica com 0% de vacância financeira.

Pagamento de dívidas

Dedicamos mais a frente uma sessão especial para tratarmos da redução da alavancagem do FII, fruto do pré-pagamento, sem multa, de dois CRIs atrelados ao CDI no montante total de R\$ 54,2 mm.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Receita Contratada ⁽³⁾	11.562.384	10.661.198	10.787.127	10.621.383	10.969.017	11.069.587
Receita Imobiliária	12.333.721	21.808.923	26.948.190	11.016.068	5.939.832	31.254.807
Receita Financeira	139.140	173.014	848.481	1.230.496	1.129.346	793.900
Total Receitas	12.472.861	21.981.937	27.796.671	12.246.564	7.069.178	32.048.707
Despesa Fundo	-1.277.396	-1.318.091	-1.380.674	-1.492.846	-1.607.444	-1.416.335
Despesa Ativos	-51.178	-113.368	-368.491	-367.252	-296.069	-309.249
Despesa Financeira	-1.771.604	-1.644.557	-1.967.187	-1.886.125	-2.017.486	-1.849.611
Total Despesas	-3.100.178	-3.076.016	-3.716.352	-3.746.223	-3.920.999	-3.575.194
Resultado Fundo	9.372.683	18.905.921	24.080.319	8.500.341	3.148.179	28.473.512
Rendimento Distribuído	0,72	0,72	0,72	0,72	0,82	0,74

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.

BTLG11

Redução Alavacangem

1 Dívidas pagas

- Pagamento dos CRIs mais onerosos atrelados ao CDI (R\$ 55 mm)
- A ordem de pré-pagamento das dívidas se iniciou pela quitação da mais cara para a mais barata

2 Racional econômico

- A estratégia de alavacagem se mostrou oportunística, permitindo o aumento do rendimento para os cotistas no período em que o CDI esteve em patamares baixos
- O pré pagamento otimiza a estrutura de capital atual do Fundo, no momento em que a taxa Selic está acima de dois dígitos
- Pagamentos dos CRIs I e II: a gestão estima uma redução de cerca de R\$0,05/cota de despesas financeiras do Fundo ao mês

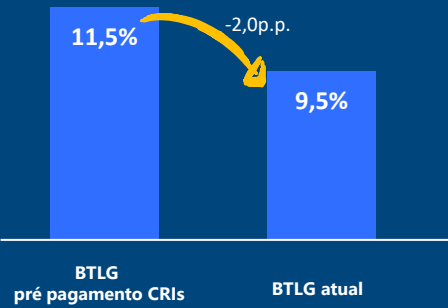
3 Caixa do FII

- O BTLG segue atento as oportunidades de mercado em relação ao seu custo de oportunidade, como por exemplo, expansões em negociação com inquilinos e novos investimentos
- Após o pagamento das dívidas, o Fundo permanece com apenas 5% do seu PL em caixa, suficiente para honrar com seus compromissos de curto e médio prazos

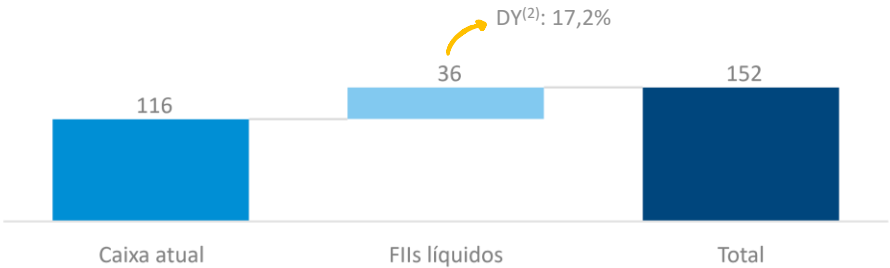
Taxa Efetiva⁽¹⁾ dos CRIs

CRI I	R\$22mm	CDI + 4,40%	
CRI II	R\$33mm	CDI + 3,06%	CRIs quitados
CRI III	R\$60mm	CDI + 2,70%	Próximo CRI para quitação
CRI IV	R\$40mm	IPCA + 5,92%	
CRI V	R\$71mm	IPCA + 5,90%	

Alavacagem do BTLG – % do Ativo



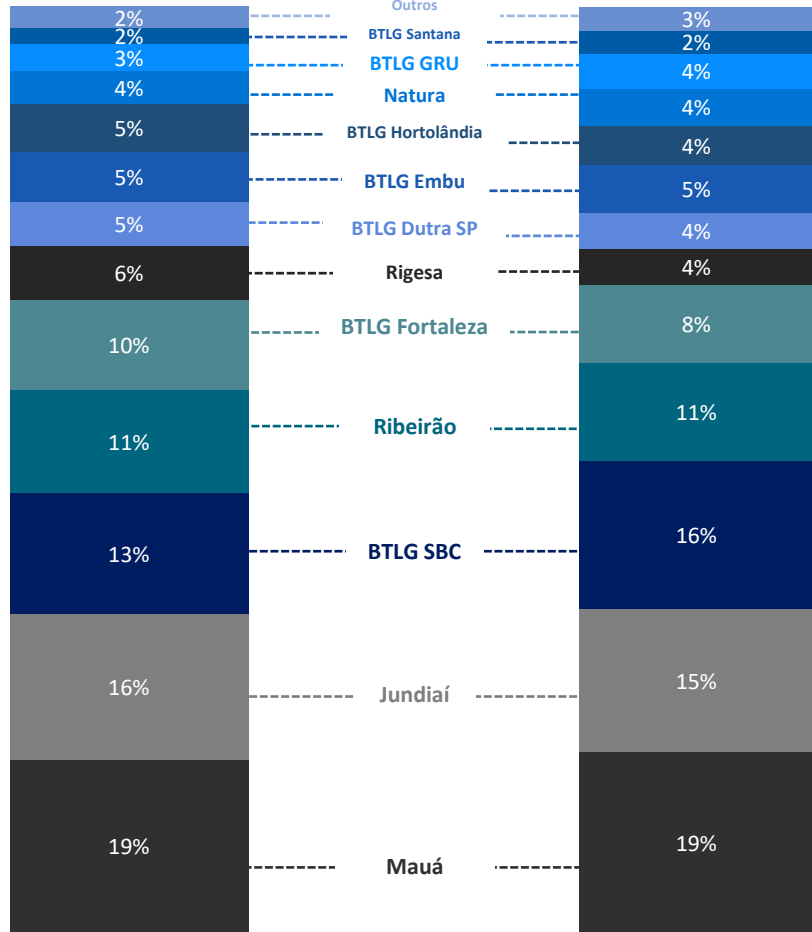
Caixa do FII (R\$ mm)



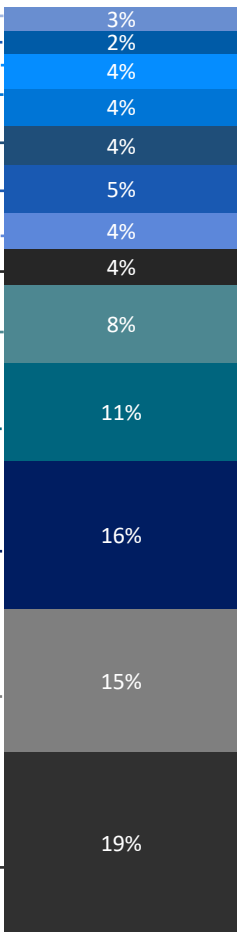
Notas: (1) Considerando o CDI a 13,65% a.a. e IPCA/Inflação de acordo com o relatório Focus do Banco Central. CRI I: 20I0717692 | CRI II: 20G0587600 | CRI III: 21G0185485 | CRI IV: 21G0479767 | CRI V: 21L0640489. (2) Considera rendimentos recebido em julho/2022.

Carteira

Receita de locação



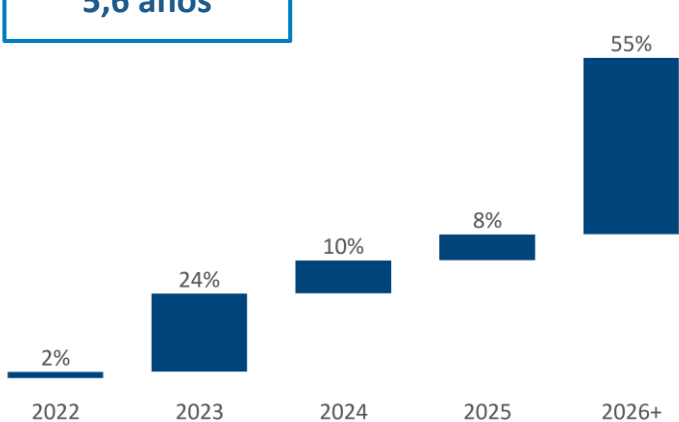
Valor Patrimonial



Vencimento¹

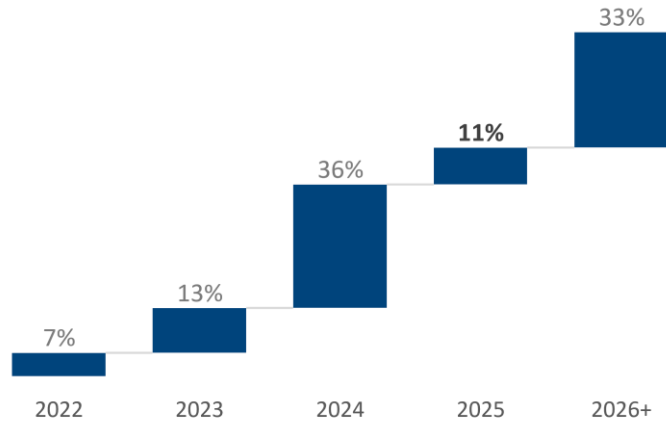
(% da receita contratada)

WAULT
5,6 anos



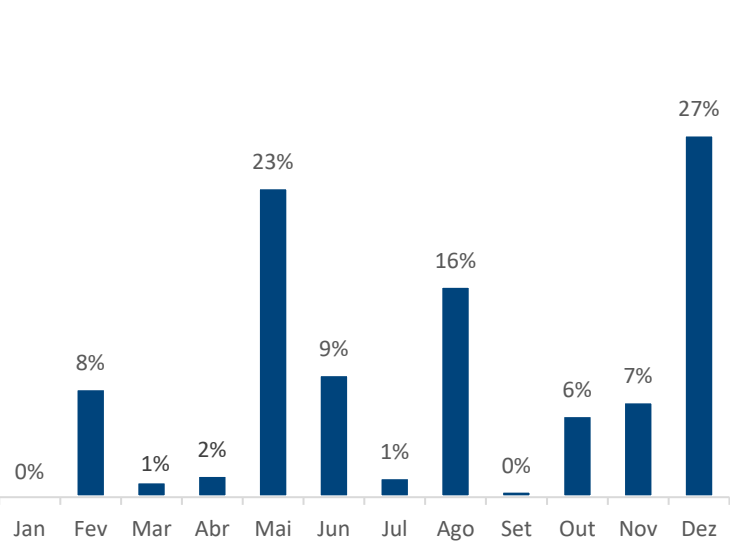
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



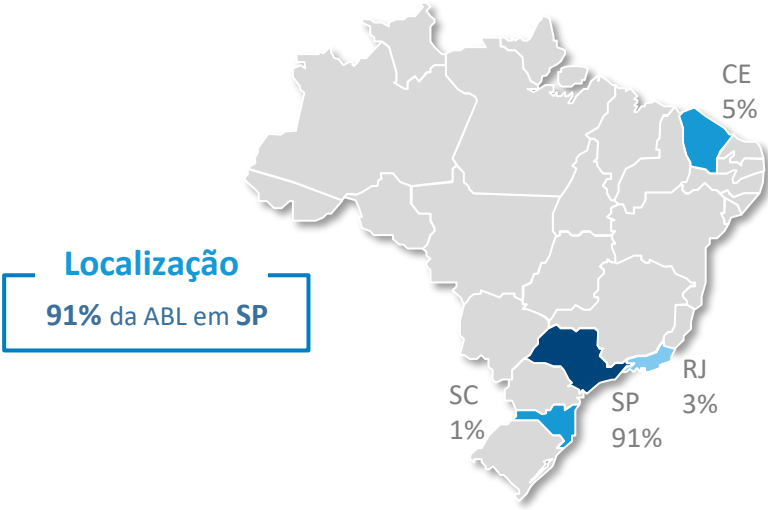
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

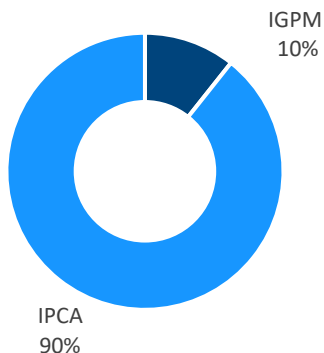
(% da ABL)



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

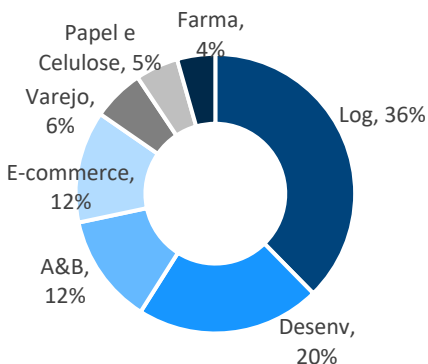
Indexador²

(% da receita contratada)



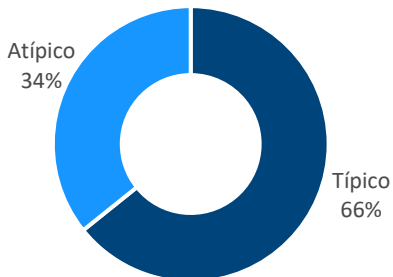
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



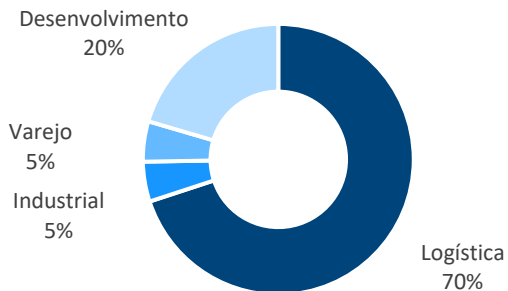
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

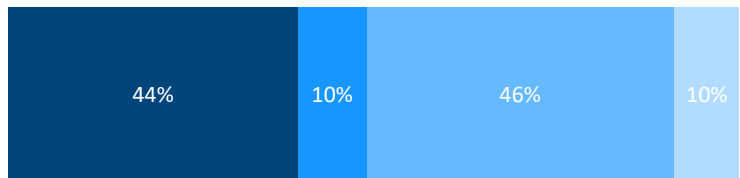


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



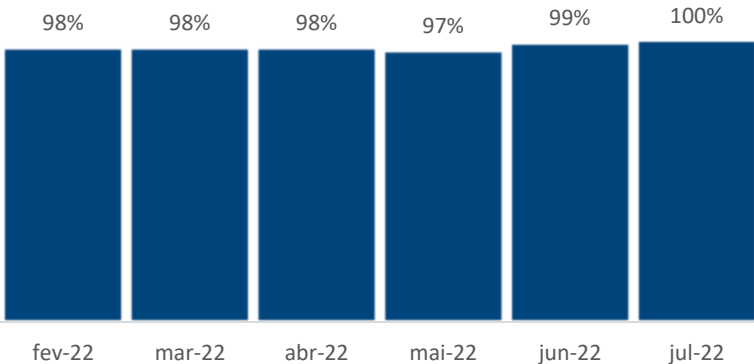
Tipo de Multa²



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

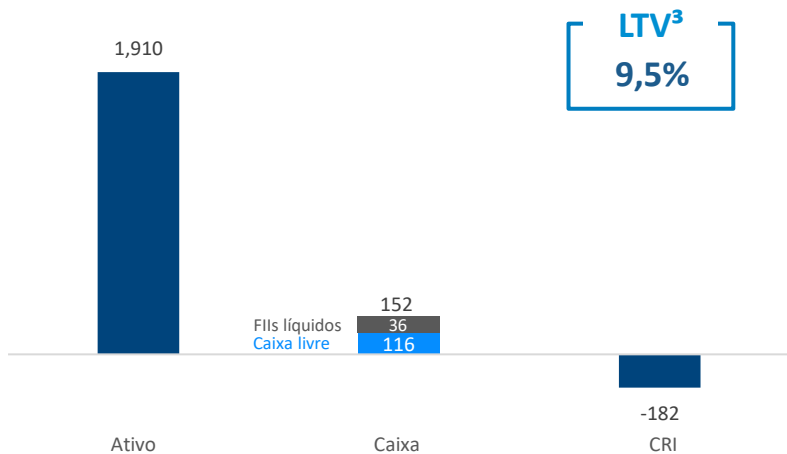
Ocupação Financeira²

(% ABL)



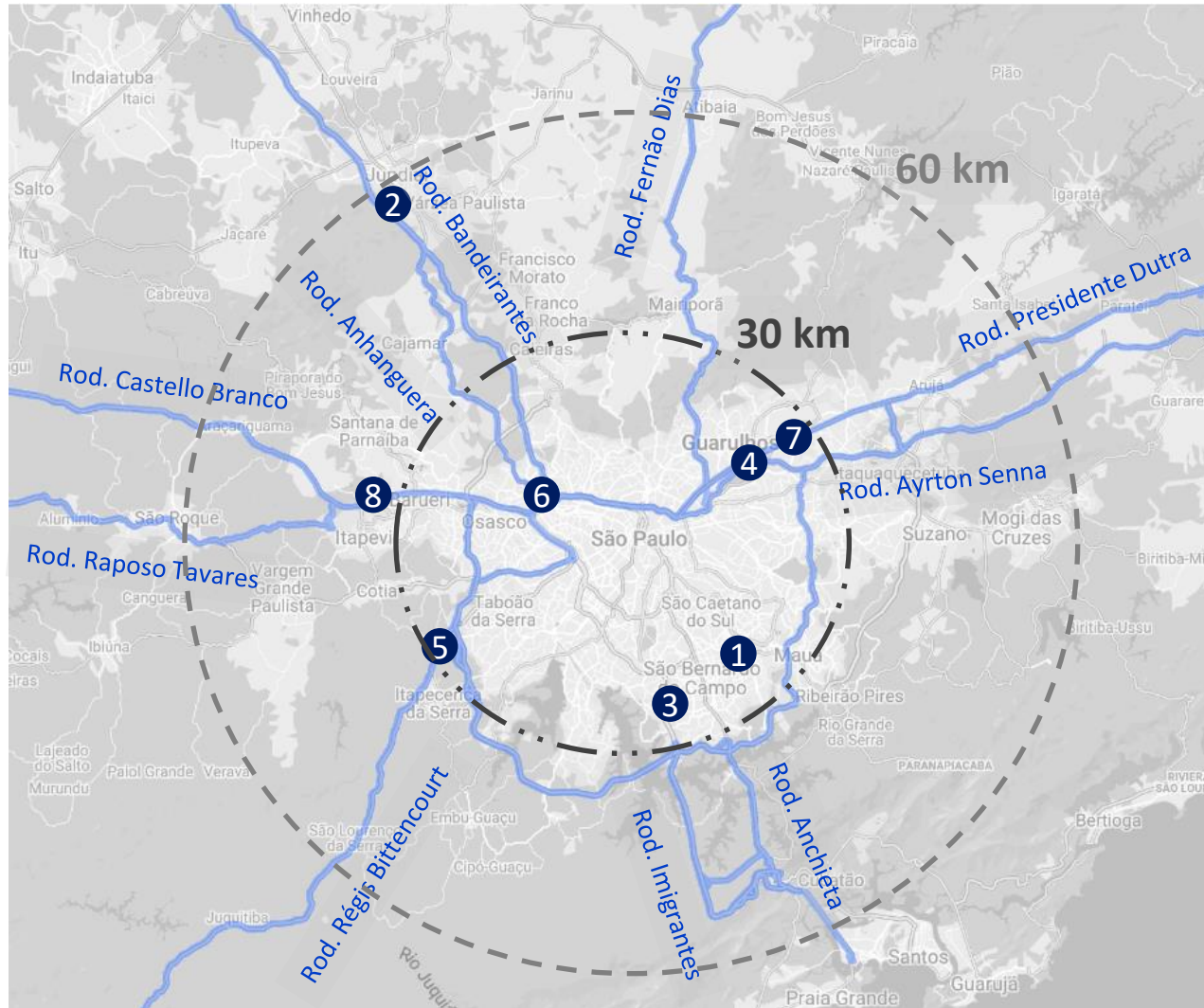
Alavancagem¹

(R\$ mm)

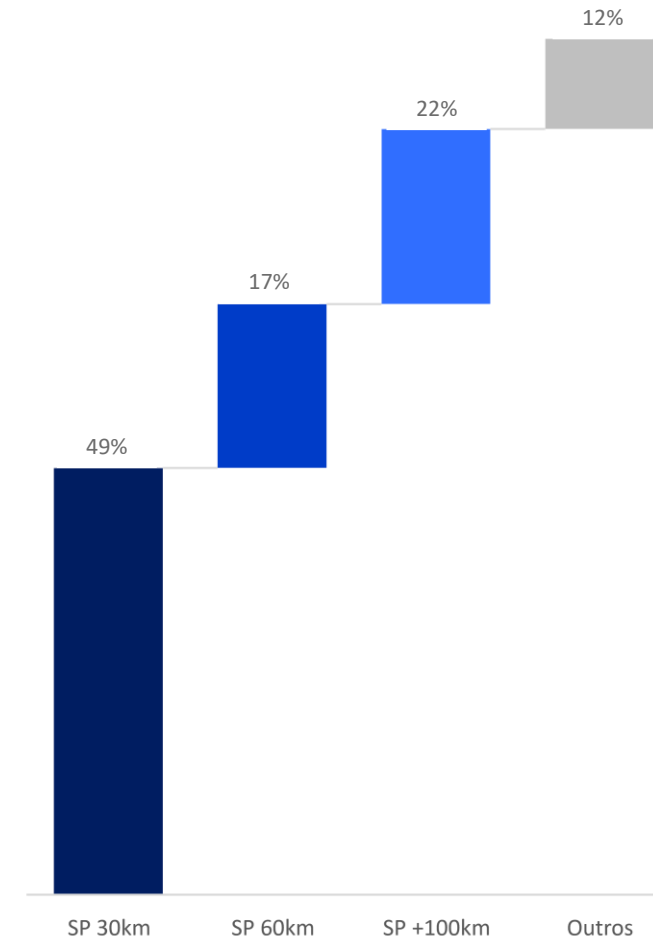


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 0%
- 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>

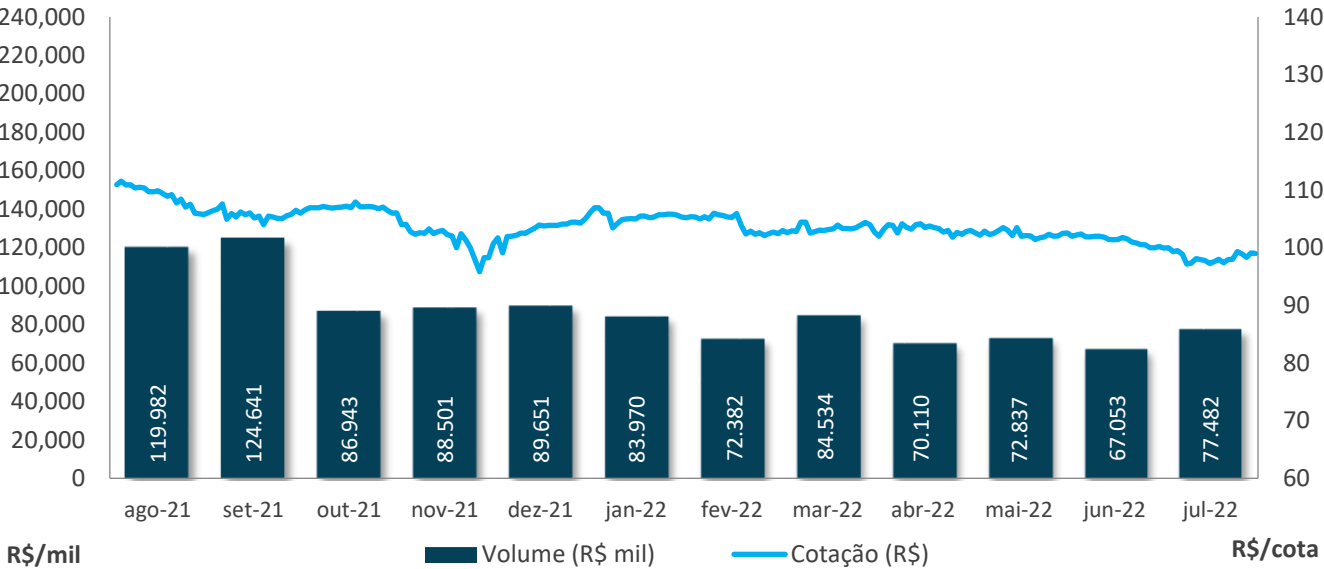
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (jul-22)	YTD	12M	24M
BTLG11	1,0%	-1,3%	-1,1%	9,4%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,2%	3,3%
CDI Líquido ¹	0,9%	5,5%	8,0%	10,3%
IBOV	4,7%	-1,6%	-17,9%	-2,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*