



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Janeiro/2022



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/02/2021
- Data de pagamento: 25/02/2021
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: janeiro/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
1,559
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,36
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,03
(R\$ /cota)

Retorno de
16,90%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
156.522

Dividend yield
8,44%

Volume
mensal
83,9
(R\$ milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
5
anos

Vacância
financeira³
2%

ABL Total³
564,2m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/01/2022; (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.

Mensagem aos Investidores

Em janeiro, o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota² aos seus cotistas, representando assim um *dividend yield* de 8,4% com base na cota de fechamento do mês. Em 24 meses o retorno o Fundo é de 16,9% (vs IFIX -9,8%).

A receita imobiliária do Fundo foi positivamente afetada este mês pela destrava de uma parcela do lucro da operação da venda dos 4 ativos ao MGLG11, que será distribuído ao longo do semestre. Pelo lado da receita financeira, tivemos uma baixa fruto da alocação do caixa na aquisição de dezembro/2021 do ativo BTLG Mauá. A linha de “Despesa Ativos” também sofreu uma variação pontual, resultado da regularização de ativos e do pagamento de comissão de locação.

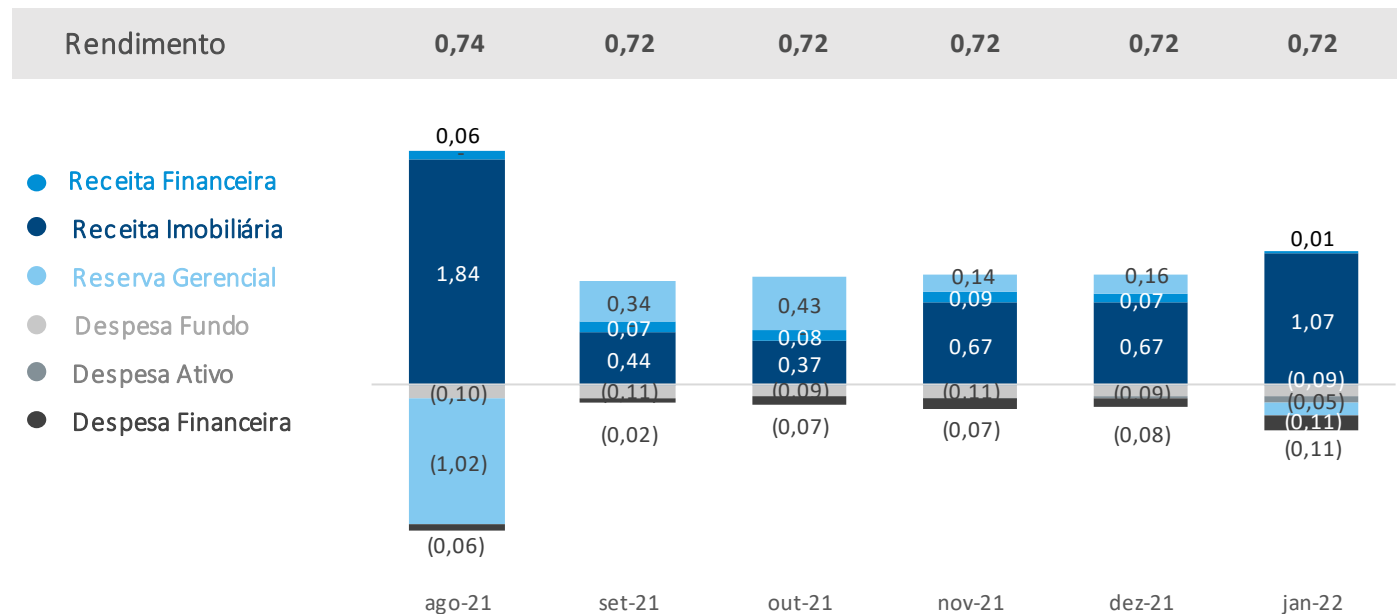
Pelo viés comercial, para o ativo BTLG Santana de Parnaíba, localizado na beira da Rodovia Castello Branco km 32, temos o vencimento do contrato de locação da Continental acontecendo em fevereiro, equivalente a 3% da ABL do Fundo. A locatária decidiu não renovar a locação por uma questão estratégica interna, sua produção foi remanejada para outras plantas já existentes da própria companhia. Em virtude da desmobilização necessária, o Fundo fará jus a uma receita durante os próximos 12 meses, período este que a gestora estima como suficiente para a relocação do ativo.

Adicionalmente, no segundo mês após a aquisição do ativo BTLG Mauá, tivemos a locação de 7% da ABL do ativo, o que corresponde a 1% do ABL do Fundo. O contrato tem prazo de 10 anos e multas acima da média do mercado, o preço é equivalente ao praticado na RMG³ do ativo.

Evento subsequente

No dia 03 de março, o Fundo anunciou sua 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 100 mm. A oferta é destinada a atual base de cotistas, tem cronograma expresso e custos mínimos (0,19/cota). O intuito é a destrava de FFO⁵ com o pagamento das dívidas atreladas ao CDI, maiores informações à respeito podem ser acessadas através do [fato relevante](#) e no material de apoio anexo a este relatório.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

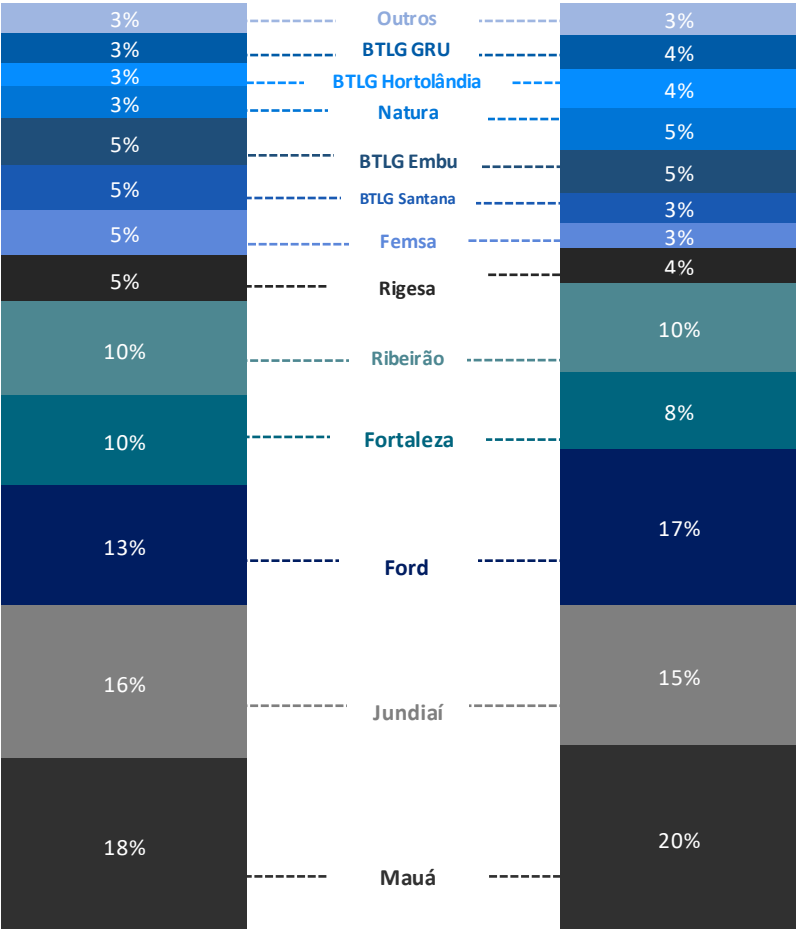
	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22
Receita Contratada ⁵	8.804.181	8.731.787	8.760.146	8.880.854	9.187.296	11.543.210
Receita Imobiliária	28.031.872	6.712.456	5.634.299	10.253.115	10.142.926	16.279.574
Receita Financeira	971.500	1.078.073	1.198.908	1.403.376	1.104.179	111.566
Total Receitas	29.003.373	7.790.529	6.833.208	11.656.491	11.247.105	16.391.140
Despesa Fundo	-1.544.070	-1.682.300	-1.370.231	-1.654.682	-1.374.786	-1.295.490
Despesa Ativos	0	0	0	-22.389	-151.987	-731.412
Despesa Financeira	-961.838	-365.086	-1.035.230	-1.121.083	-1.190.235	-1.747.772
Total Despesas	-2.505.908	-2.047.386	-2.405.461	-2.798.154	-2.717.008	-3.774.674
Resultado Fundo	26.497.464	5.743.143	4.427.747	8.858.337	8.530.097	12.616.467
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) O ativo conta com uma renda mínima garantida por 16 meses a partir de dezembro 2021; (4) “Funds from Operations” é o fluxo de caixa proveniente das operações; (5) Receita recorrente gerada pelos imóveis do FII, desconsiderando descontos e carências.

Carteira

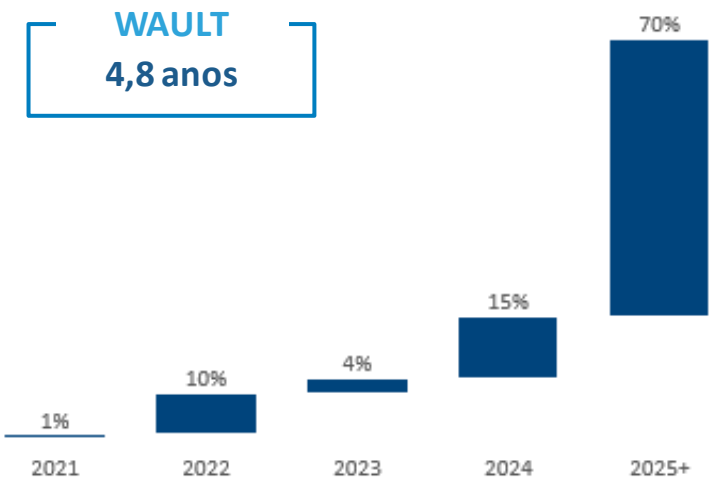
Receita de locação

Valor Patrimonial



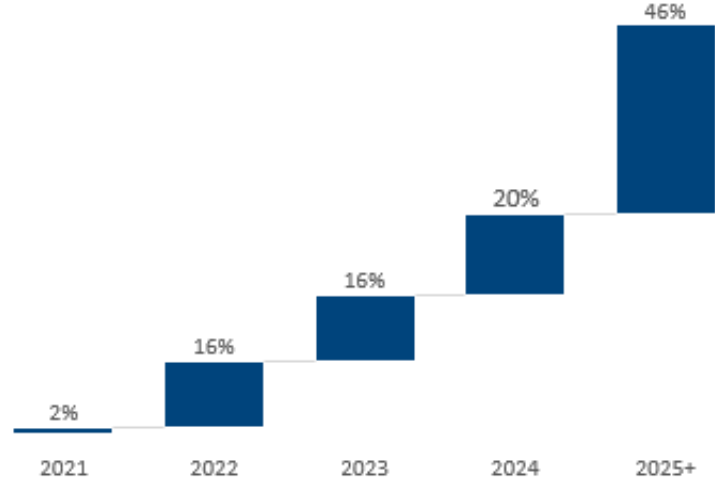
Vencimento¹

(% da receita contratada)



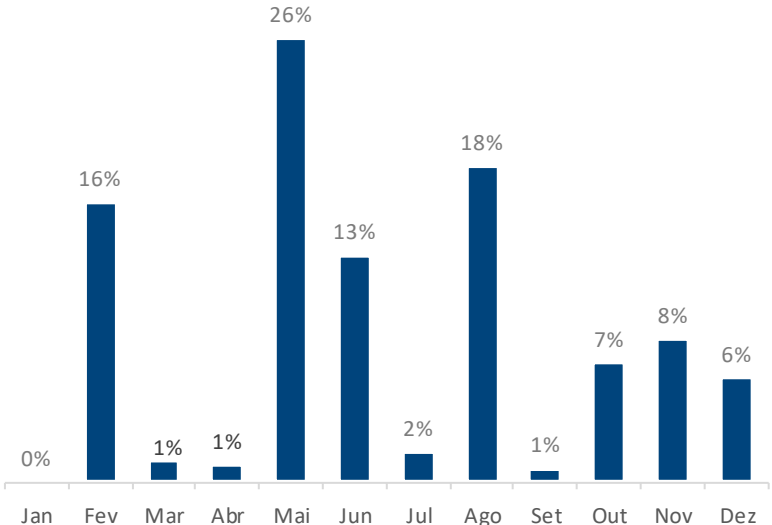
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



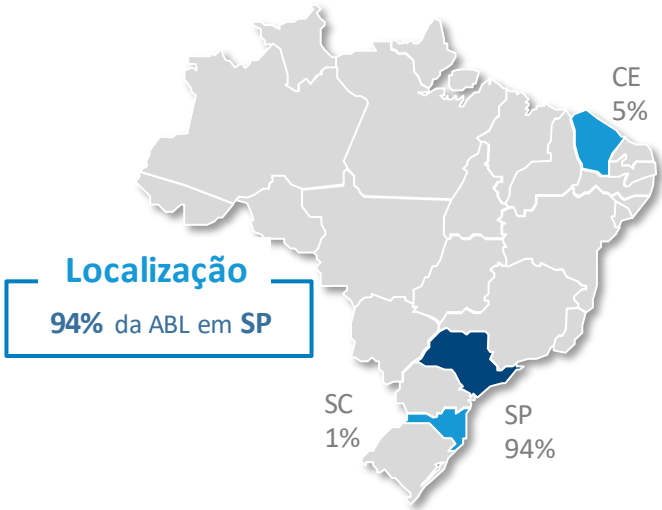
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

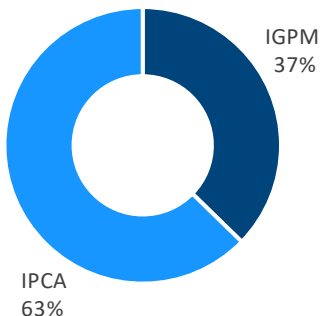
(% da ABL)



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

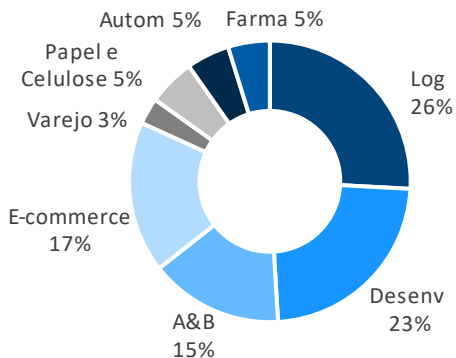
Indexador²

(% da receita contratada)



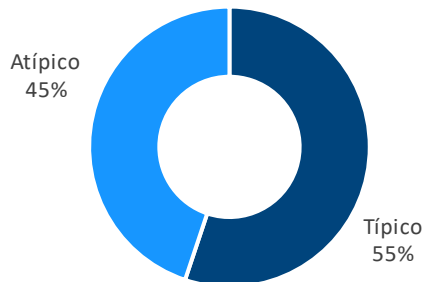
Inquilinos por Setor²

(% da área bruta locável ABL)



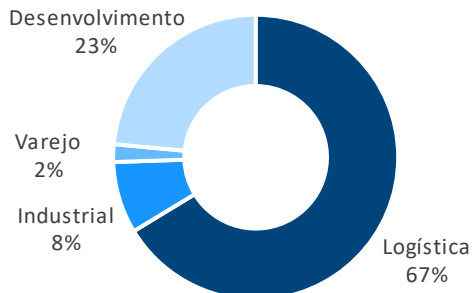
Tipologia dos Contratos²

(% da receita contratada)

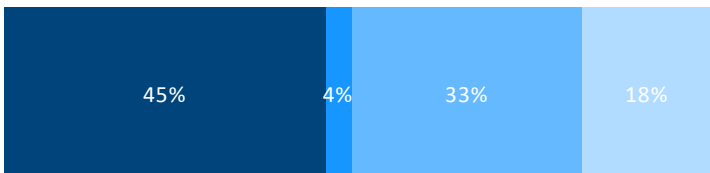


Perfil dos Ativos²

(% área bruta locável ABL)



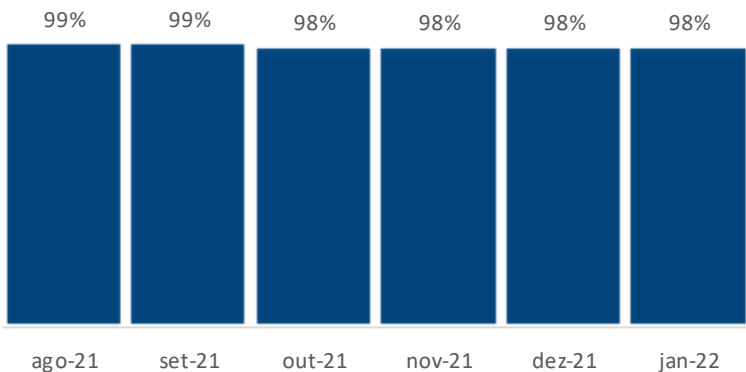
Tipo de Multa²



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

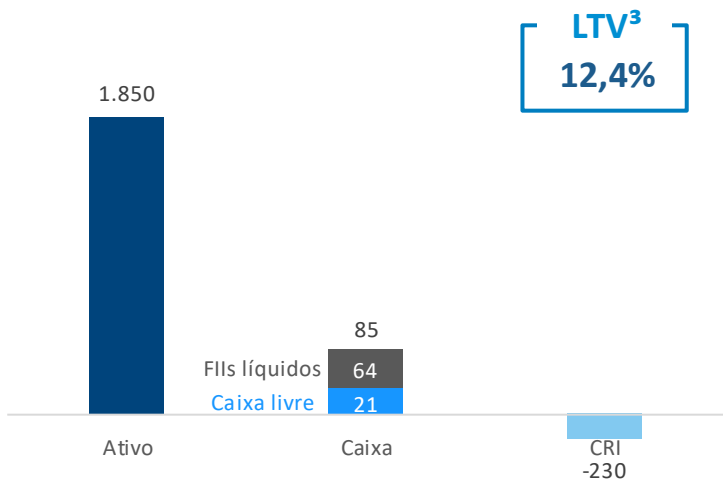
Ocupação Financeira²

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)

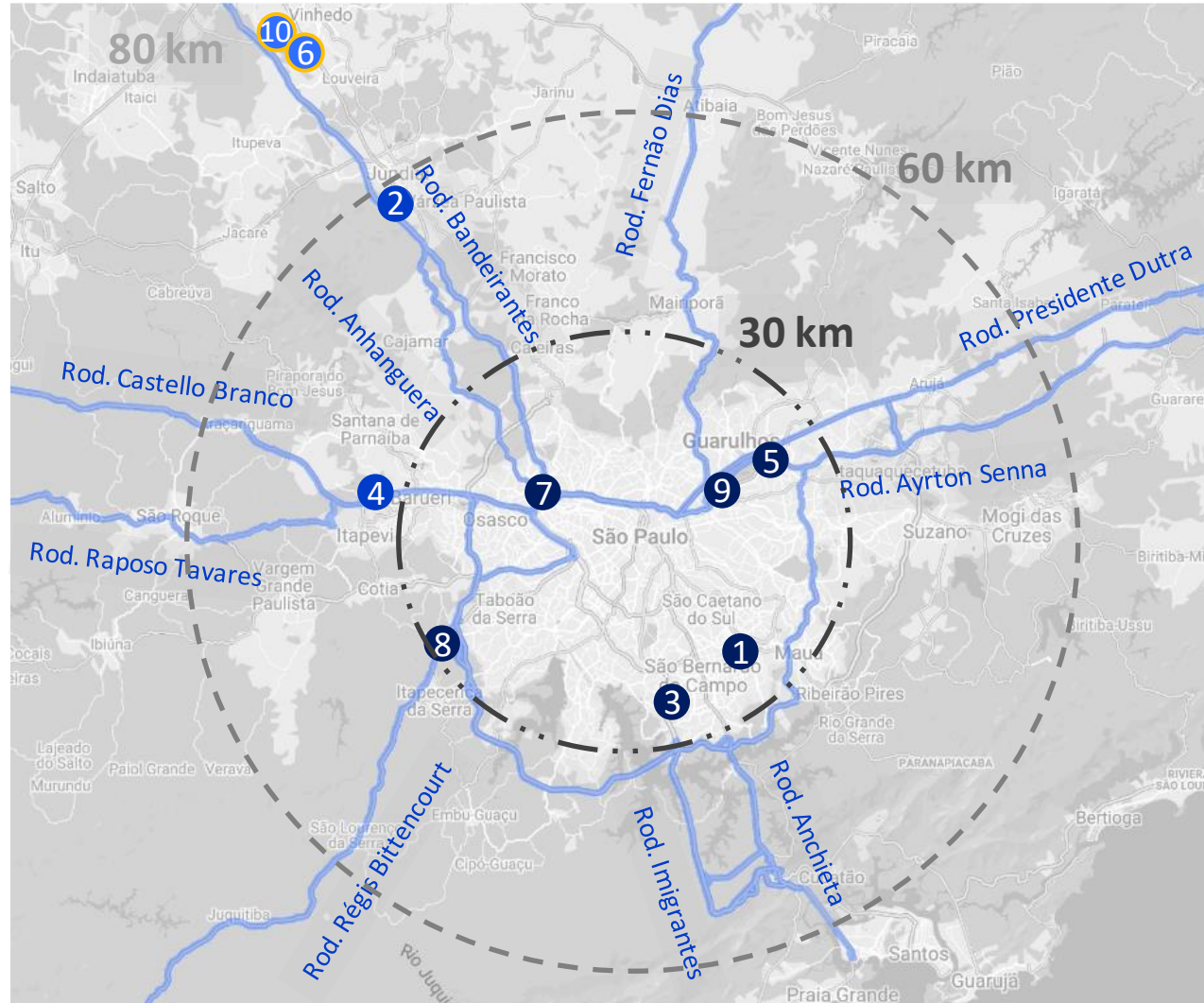


Ativos

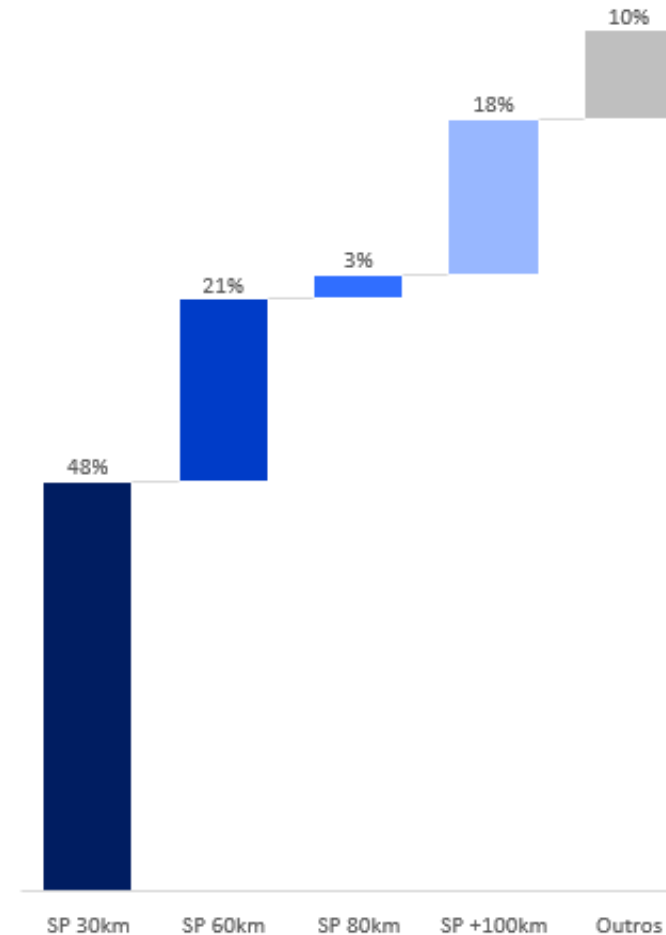
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (18%)
- 2 BTG Log Jundiaí (16%)
- 3 BTG Log SBC (13%)
- 4 BTLG Santana (5%)
- 5 Femsa (5%)
- 6 Ceratti* (2%)
- 7 Natura (3%)
- 8 BTG Log Embu (5%)
- 9 BTG Log GRU (3%)
- 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: 0%
- Contrato: Típico



- 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:



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



(*) 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>

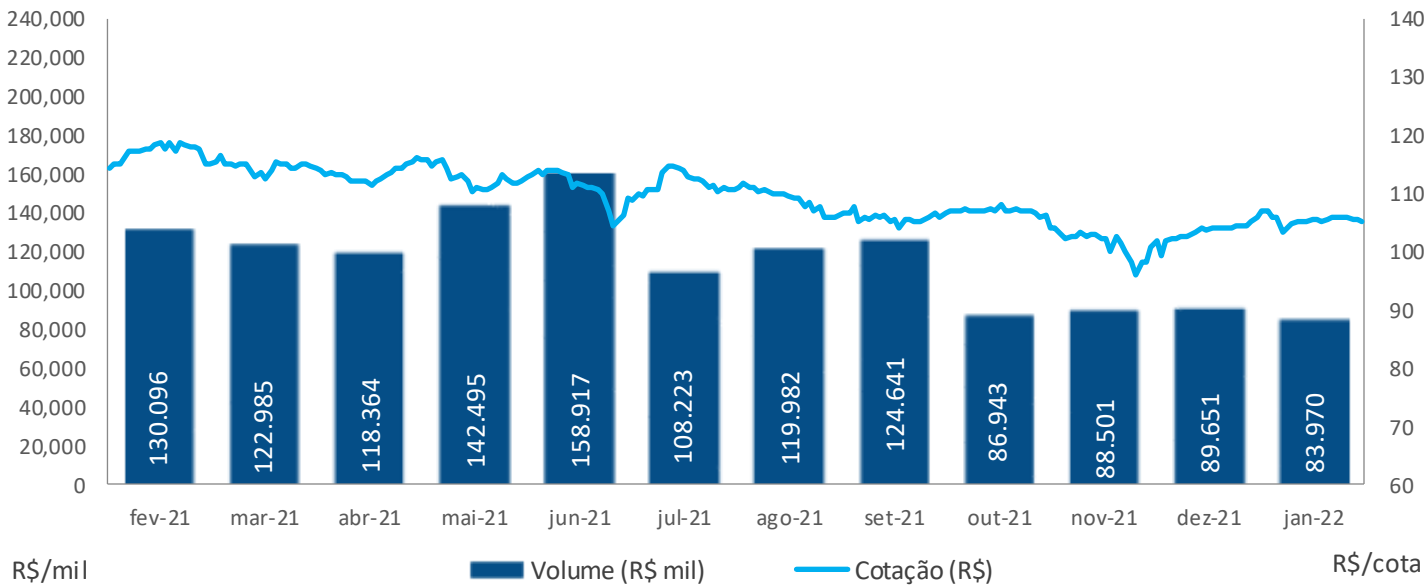
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (jan-22)	2021	12M	24M
BTLG11	-0,9%	-0,9%	1,6%	16,9%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,6%	-9,8%
CDI Líquido ¹	0,7%	0,7%	4,3%	6,5%
IBOV	7,0%	7,0%	-2,5%	-1,4%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%

BTG Pactual Logística FI

BTLG11

Material Complementar
ao Ato do Administrador



BTLG11

11º Emissão de Cotas

Oferta com o intuito de otimizar a estrutura de capital (quitação de dívidas atreladas ao CDI) e consequente aumento de FFO.

Principais Características

- Volume: R\$ 100.000.000,00
- Preço de subscrição¹: R\$ 100,19 Cota
- Público alvo: Atuais cotistas
- Fator de proporção: 0,06566436578

Cronograma resumido⁸

- Data Base: 08/03
- Período de Preferência B3: 10/03 a 22/03
Liquidação em: 23/03
- Período de Sobras B3: 25/03 a 30/03
Liquidação em: 06/04

Notas: (1) Preço emissão: R\$ 100,00 + 0,19 (custos) ; (2) O BTLG é devedor em três CRIs CDI+ que totalizam R\$ 115mm, conforme evidenciado no gráfico ao lado: (i) CRI BRF Fortaleza, (ii) CRI WestRock Rigesa, (iii) CRI Ribeirão Preto 1ª série; (3) "Funds from Operations" é o fluxo de caixa proveniente das operações; (4) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII; (5) Refere-se às dívidas IPCA+: (i) CRI Ribeirão Preto 2ª série - R\$40mm - IPCA + 5,92%, (ii) CRI Mauá - R\$71,6mm - IPCA + 5,90%; (6) Patrimônio líquido do FII; (7) Renda fixa + FIIs Líquidos. (8) Cronograma base B3. (9) Pode variar de acordo com o volume captado. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

1 Termos da oferta

- **Oferta pequena e cronograma expresso** para o Fundo, sendo o fator de proporção de 6,6%
- Preço da emissão¹ acima do patrimonial e com **baixo custo de emissão (0,19%)**
- **Exclusiva para atuais cotistas**

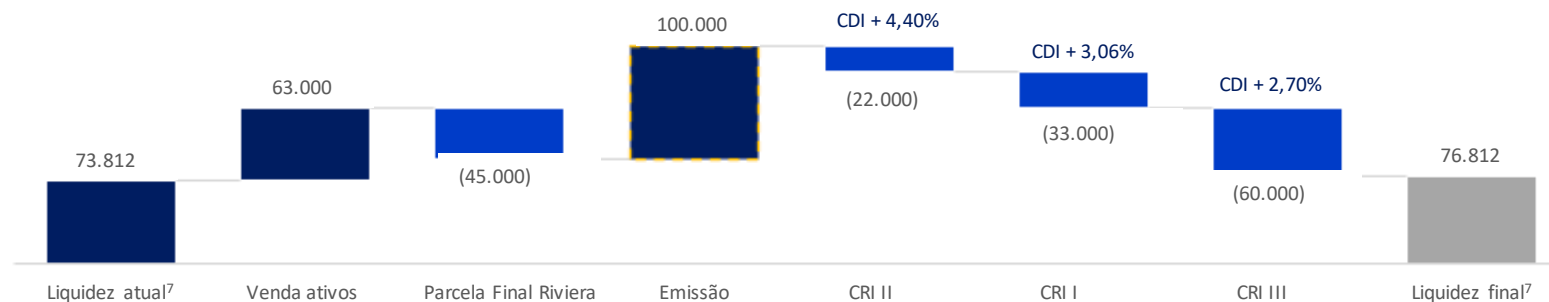
2 Destinação dos recursos

- **Otimizar a estrutura de capital do Fundo** em virtude do aumento da taxa Selic para dois dígitos
- Atualmente o BTLG possui R\$115 milhões em dívidas atreladas ao CDI², sendo o foco da emissão a **quitação das dívidas atreladas ao CDI**
- O pré-pagamento **destrava FFO³ para os cotistas**, embora o Fundo apresente liquidez suficiente para honrar os compromissos de curto e médio prazos

3 Racional econômico⁹

- **Aumentar FFO³** em aproximadamente **R\$0,05/cota**
- **Redução da alavancagem**, passando o LTV⁴ para aproximadamente 5%⁵ (vs 12% atual)
- Oportunamente, a quitação das dívidas coincide com o término das suas multas de pré-pagamento
- Reforço do caixa (5% do PL⁶) permite explorar oportunidades ou reduzir demais dívidas (atreladas ao IPCA)

Fluxo de caixa previsto pós oferta⁹ (R\$ mil)





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*