



BTG LOG

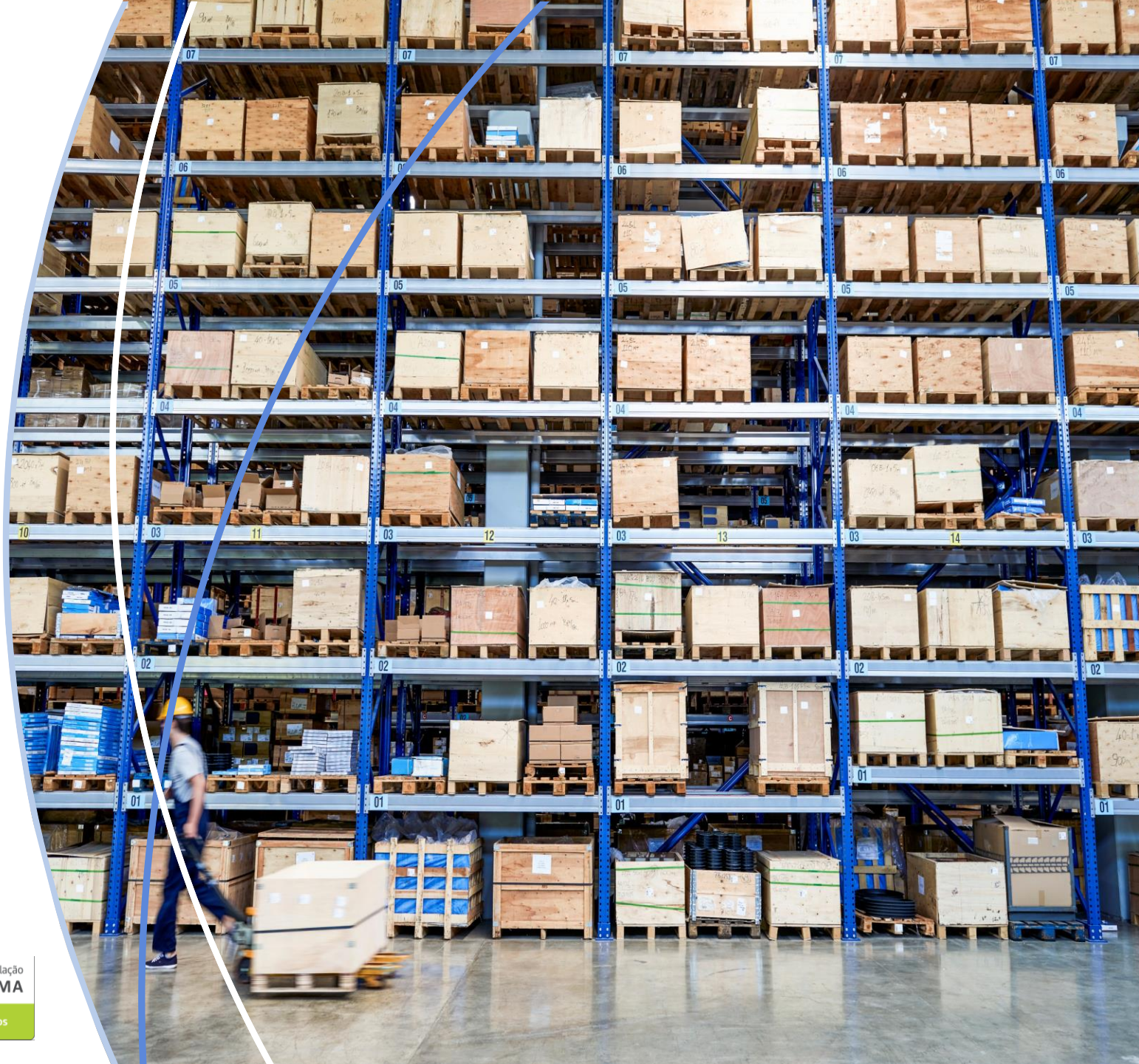
BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Outubro/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 12/11/2021
- Data de pagamento: 25/11/2021
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: outubro/2021

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
1,568
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,00
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,28
(R\$ /cota)

Retorno de
26,97%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
147.088

Dividend yield
8,39%

Volume
mensal
86,9
(milhões)

Imóveis³
14

WAULT²
5,9
anos

Vacância
financeira³
2,8%

ABL Total³
475,4m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/10/2021; (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; (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIL's.

Mensagem aos Investidores

Em outubro 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 27,0% (vs IFIX -4,2%).

Para maior transparência, alteramos a apresentação da DRE no relatório mensal para facilitar a leitura em relação a receita contratada do BTLG e a receita reconhecida na competência, que é considerada na apuração de resultados para a distribuição dos dividendos. Desta forma, o cotista tem de forma clara a composição total das receitas as quais o fundo tem direito a partir de seus ativos.

Neste mês, tivemos a devolução de dois módulos no ativo BTG Log Hortolândia. O locatário, que já vinha reduzindo sua área no ativo, decidiu por devolver seus últimos 4 módulos, o que representa 1,4% da ABL total do FII. O trabalho de prospecção de novos locatários está aquecido e com demandas em estágio terminal de negociação, em um curto período de tempo deveremos ter novidades à respeito. Ainda nessa linha, estamos avançando na frente de divulgação do ativo, através da elaboração de um material de marketing. O vídeo do imóvel já está público e disponibilizamos uma seção especial a seguir no relatório para falar do trabalho de divulgação que vem sendo feito.

Pelo lado das obras, temos o andamento da expansão da Magna, que já está 30% conduzida. A previsão de entrega é março de 2022. O cronograma foi inicialmente prejudicado pelas consequências da pandemia e algumas indefinições quanto ao projeto junto a locatária, mas com a superação dos pontos tende a ser cumprido.

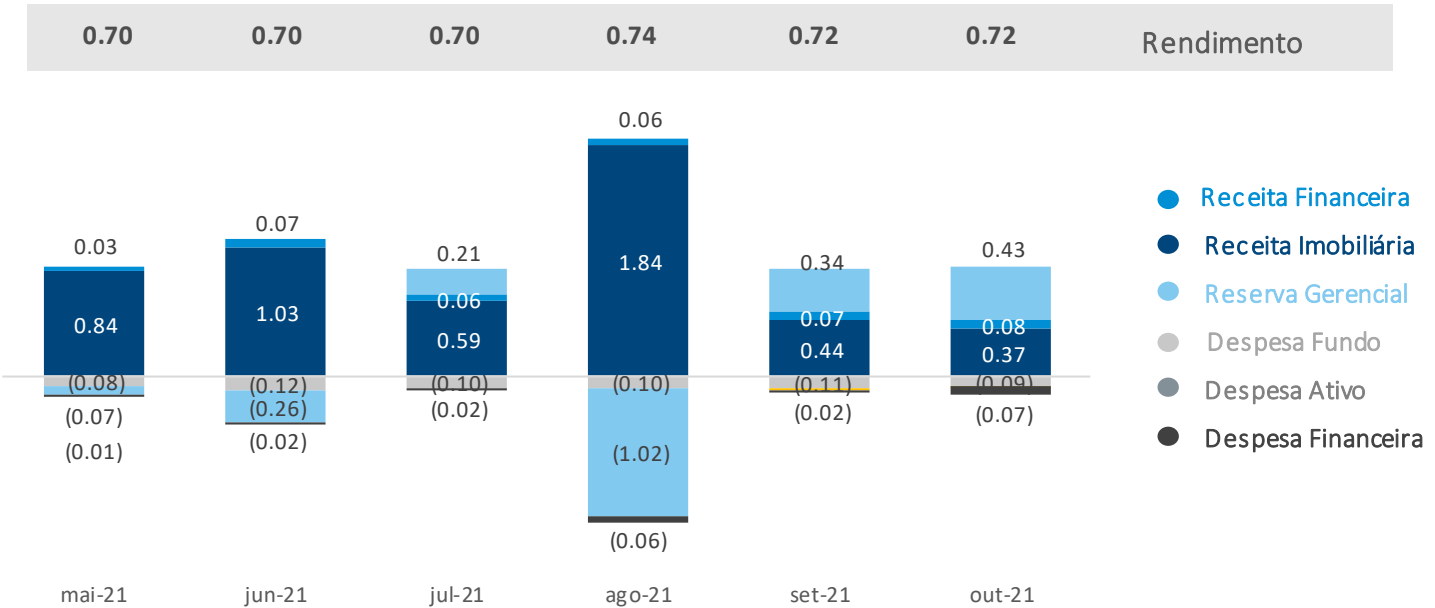
No ativo SBC, temos avançado para poder dar uma transparência maior quanto a sua evolução. No próximo mês deveremos ter a marca do ativo e seu site já operacional, concomitantemente estamos andando com a frente comercial. Assim que tivermos novidades concretas divulgaremos aos cotistas.

Evento subsequente:

No dia 29 de novembro o Fundo comunicou ao mercado sobre a aquisição³ do ativo BTLG Mauá/SP. Em linha com a estratégia do FII, a compra é um de um condomínio logístico, recém entregue, com ABL potencial de 88.774 m², AAA e 30% pré-locado para inquilinos como Petz, GFL/Magazine Luiza, Loggi e Anchieta Peças. A aquisição envolve excelente localização, inquilinos de ótimo risco de crédito e imóvel com o mais alto padrão construtivo. A compra contará com alavancagem e uma estrutura de Renda Mínima Garantida por 16 meses. Maiores informações sobre podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 29 de novembro](#).

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) Fechamento da operação previsto para ocorrer em dez/21.

Histórico do Resultado¹



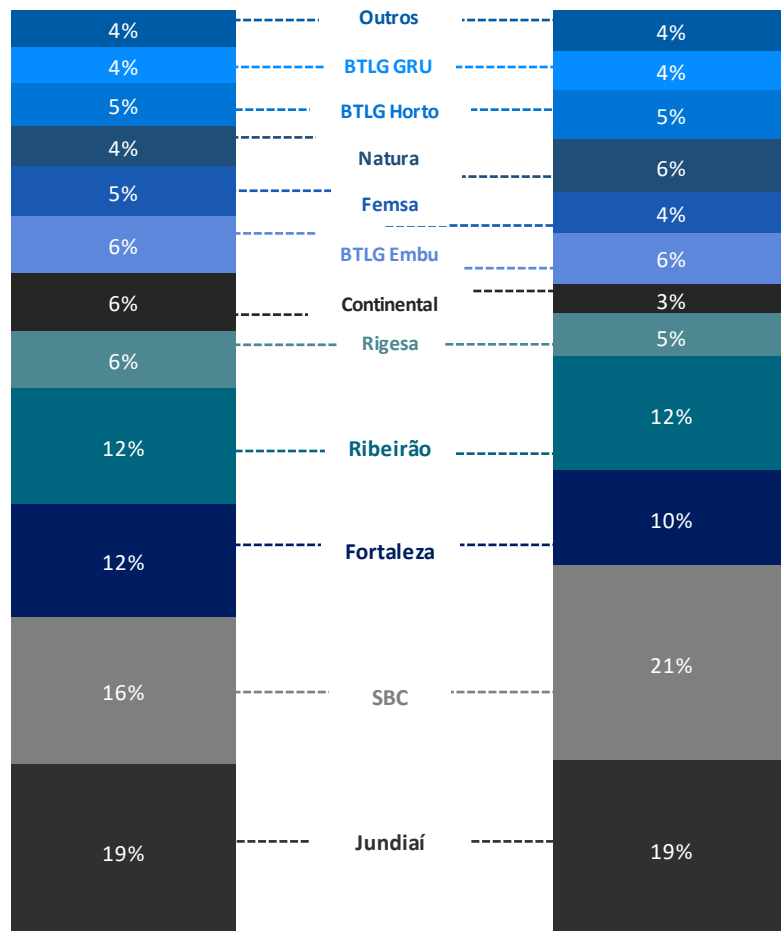
Demonstração de Resultados¹

	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21
Receita Contratada	7,201,447	7,145,370	7,332,391	10,141,314	10,335,907	10,799,983
Receita Imobiliária	11,701,120	13,385,142	9,017,370	28,031,872	6,712,456	5,634,299
Receita Financeira	350,354	885,074	886,269	971,500	1,078,073	1,198,908
Total Receitas	12,051,474	14,270,216	9,903,639	29,003,373	7,790,529	6,833,208
Despesa Fundo	-1,177,332	-1,543,441	-1,470,760	-1,544,070	-1,682,300	-1,370,231
Despesa Ativos	-1,550	0	0	0	0	0
Despesa Financeira	-169,579	-307,583	-352,890	-961,838	-365,086	-1,035,230
Total Despesas	-1,348,460	-1,851,024	-1,823,651	-2,505,908	-2,047,386	-2,405,461
Resultado Fundo	10,703,013	12,419,192	8,079,988	26,497,464	5,743,143	4,427,747
Rendimento Distribuído	0.70	0.70	0.74	0.72	0.72	0.72

Carteira¹

Receita de locação

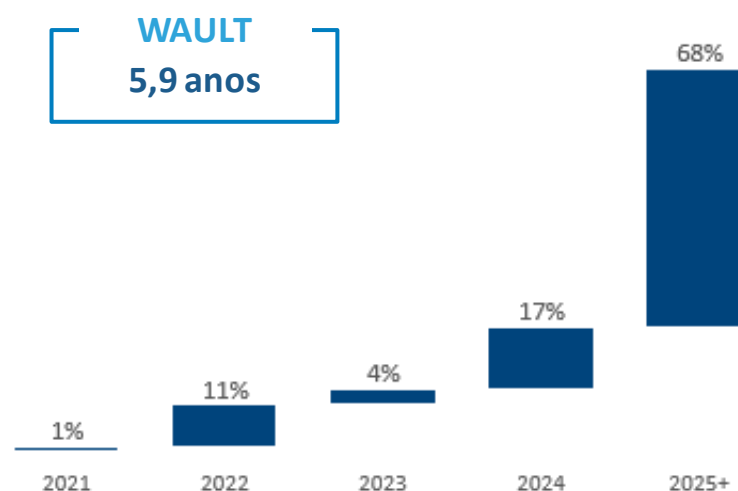
Valor Patrimonial



Vencimento¹

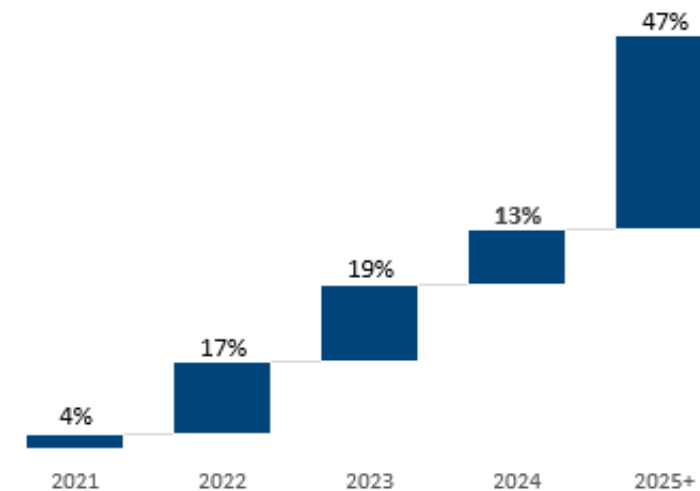
(% da receita contratada)

WAULT
5,9 anos



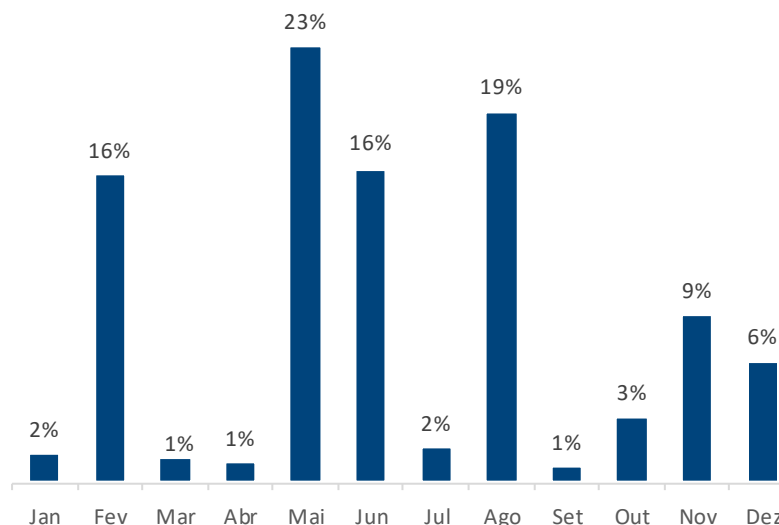
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



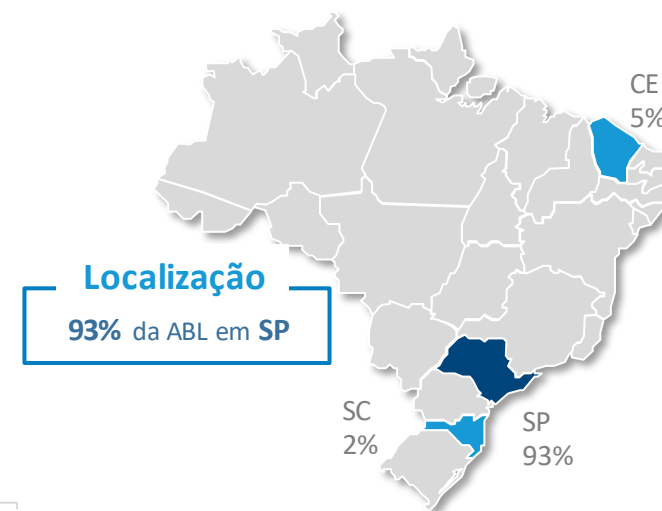
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

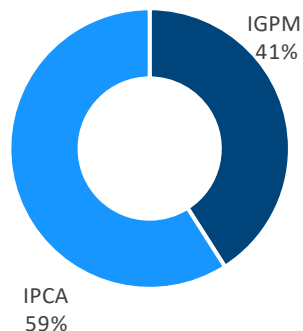
(% da ABL)



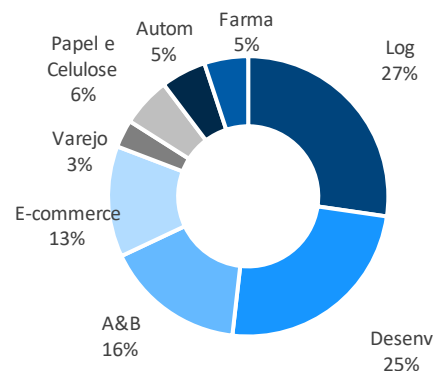
Localização

93% da ABL em SP

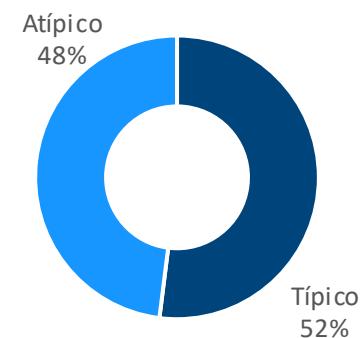
Indexador (% da receita contratada)



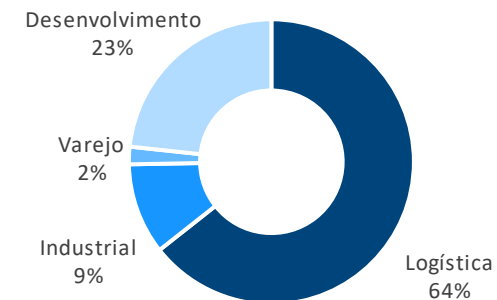
Inquilinos por Setor (% da área bruta locável ABL)



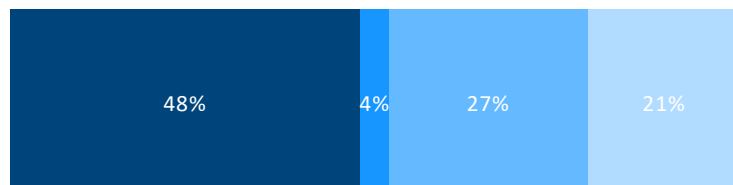
Tipologia dos Contratos (% da receita contratada)



Perfil dos Ativos (% área bruta locável ABL)

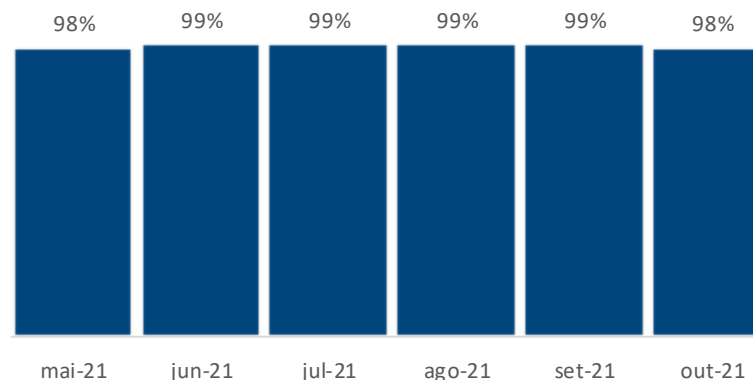


Tipo de Multa

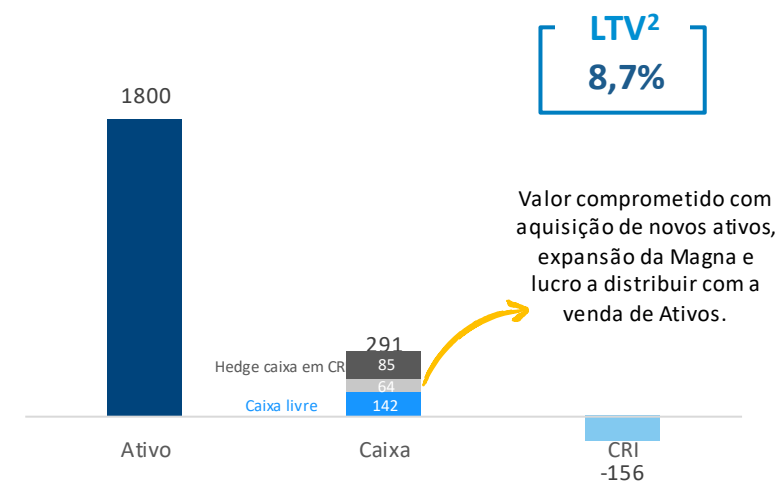


■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira (% ABL)



Alavancagem¹ (R\$ mm)



Material de divulgação do ativo

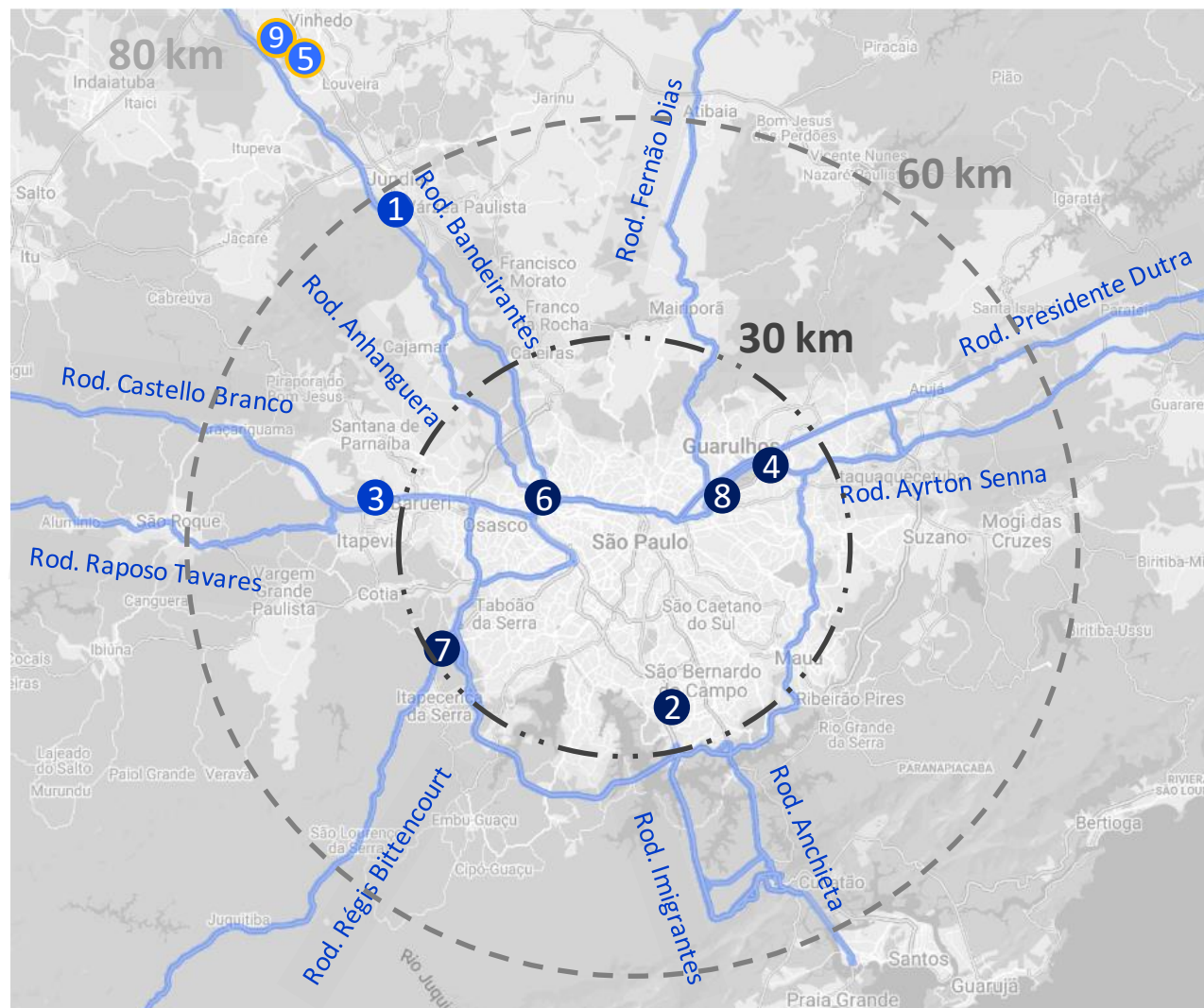


Clique na imagem para ver o video do ativo

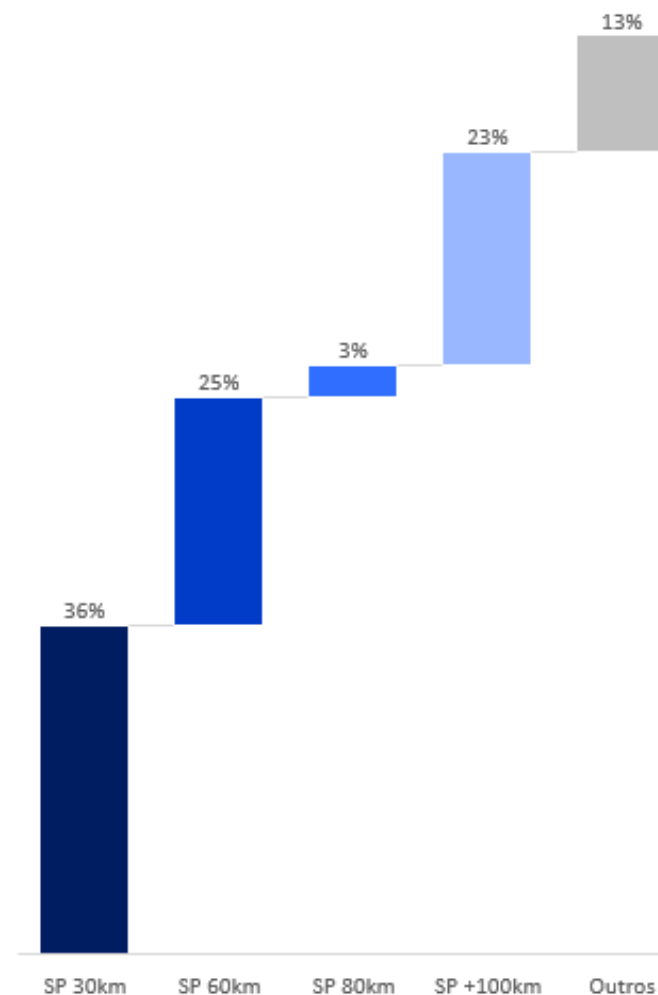


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Jundiaí (19%)
- 2 BTG Log SBC (16%)
- 3 Continental (6%)
- 4 Femsa (5%)
- 5 Ceratti* (3%)
- 6 Natura (4%)
- 7 BTG Log Embu (6%)
- 8 BTG Log GRU (4%)
- 9 Magna* (1%)



% da receita por localização



- 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 São Paulo | SP
- ABL: 19,415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2029



- Guarulhos | SP
- ABL: 20,247 m²
- Vacância: 20,58%
- Contrato: Multiusuário



- Embu | SP
- ABL: 30,592 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Hortolândia | SP
- ABL: 36,024 m²
- Vacância: 36,41%
- Contrato: Multiusuário



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23,274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2032



- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26,783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



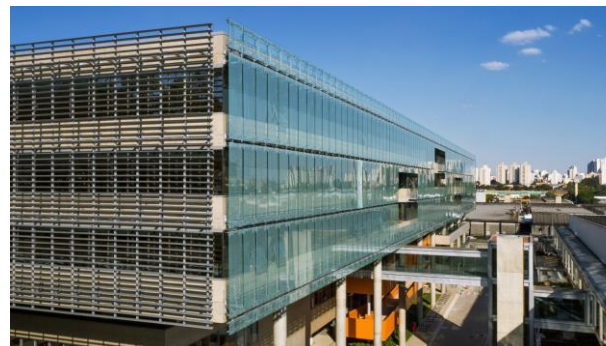
- Continental Castello Branco | SP
- ABL: 18,940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- 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



Imóveis em processo de venda

- Magna* Vinhedo | SP
- ABL: 5.578 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



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



Últimos eventos:

10 de junho

Fundo anuncia a celebração de um CCV de compra de um ativo em Ribeirão Preto.

Área: 57.143 m²

Valor: R\$ 169,2mm

Cap rate: 8,3%

[Fato relevante](#)

11 de junho

Fundo anuncia o recebimento da 1ª parcela referente a venda de 4 ativos da carteira.

[Fato relevante](#)

15 de junho

Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 500 MM

[Fato Relevante](#)

19 de Julho

Fundo celebra escritura de compra do ativo Ribeirão Preto.

Área: 57.143m²

Valor: R\$ 169,2mm

Cap rate: 8,3%

[Fato Relevante](#)

23 de agosto

Fundo repactua condições comerciais da venda dos imóveis Itambé, Supermarket, Magna e Ceratti, sem alterar o preço.

[Fato Relevante](#)

16 de setembro

Fundo anuncia a alienação de 100% dos ativos Itambé e Supermarket.

Valor: R\$73,6mm

[Fato Relevante](#)

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

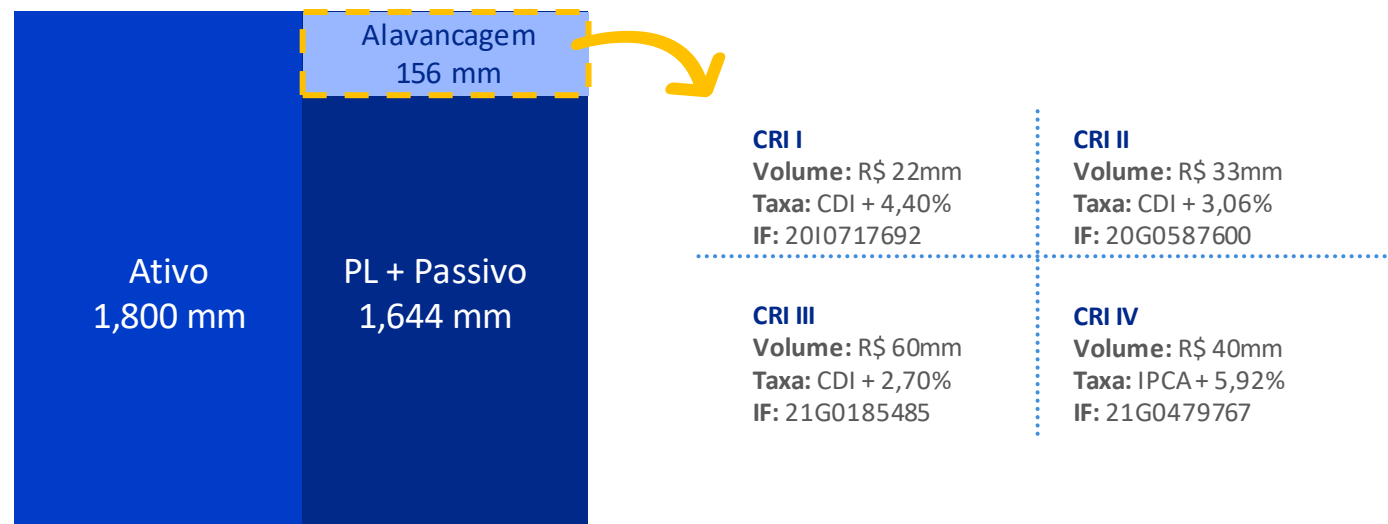
Cap rate: 8,0%

[Fato Relevante](#)



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG:



Contatos

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

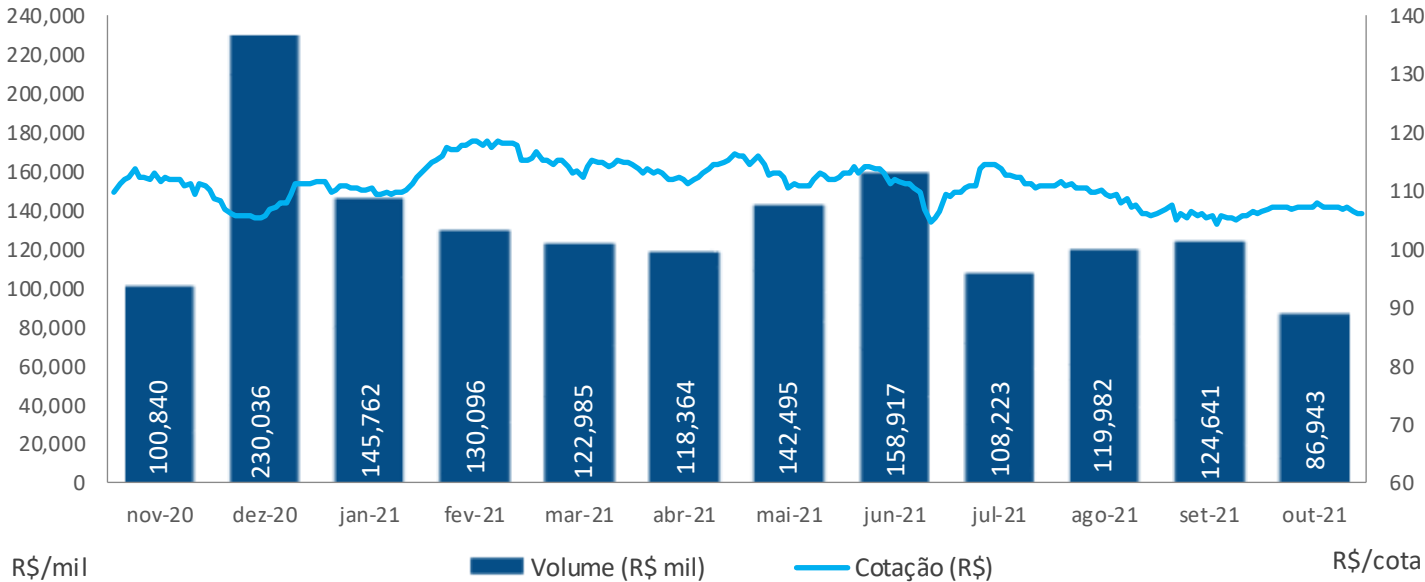
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (out-21)	2021	12M	24M
BTLG11	-2,1%	0,1%	3,9%	27,0%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	-4,2%
CDI Líquido ¹	0,4%	2,6%	2,8%	5,7%
IBOV	-6,7%	-13,0%	10,2%	-3,5%

Notas: (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 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.

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. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*