



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Relatório Mensal

Agosto/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/09/2020
- Data de pagamento: 25/09/2020
- Rendimento: R\$ 0.33
- Mês de referência: Agosto/2020

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 nos segmentos logística.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Código de negociação
BTLG11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Gestor
BTG Pactual Gestora de
Recursos

Quantidade de Emissões
8

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0.90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
6,984,501



Valor de
Mercado
747,3
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
107.0
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
101.1
(R\$ /cota)

Retorno de
13.2%
Em 12 meses

Rendimento
0.33
(R\$ /cota
no mês)

Investidores¹
28,964

Dividend yield
5.5%
(a.a. 12M)

Volume
mensal
60,3
(milhões)

Imóveis
8
+ 2 ativos
adquiridos em
setembro

WAULT²
9
anos

Vacância
física²
0%

ABL Total³
107,2m²
+ 45,7m² adquiridos
em setembro
(Em '000)

Nota: (1) base 31/08/2020; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada; (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FII's. Todas as informações desta página são com base em 31/08/2020

Mensagem aos Investidores

Em agosto/20, o BTLG teve um resultado de R\$2,328 milhões, distribuindo R\$0.33/cota a todos os cotistas do fundo, após a unificação de recibos e cotas após a liquidação da 8ª emissão do Fundo.

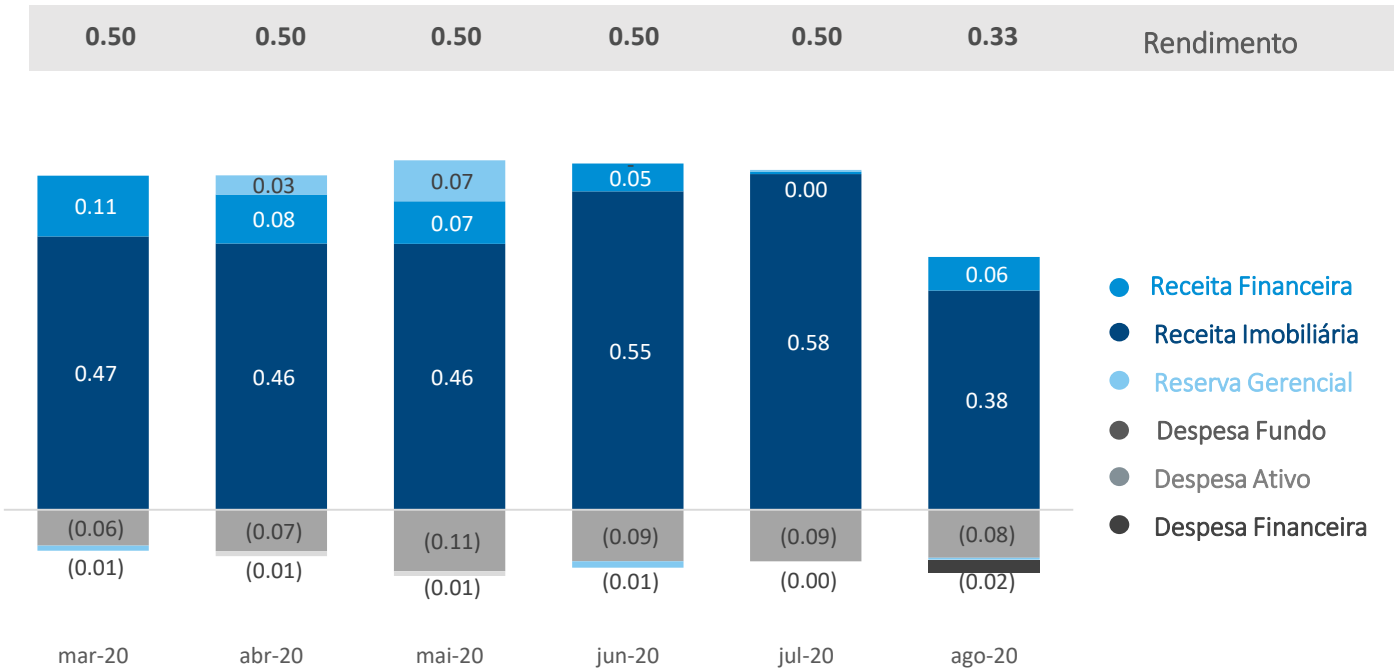
Nesse mês, o Fundo passou a ter direito a 100% do valor de aluguel do ativo BRF Fortaleza, além de ter recebido parcialmente a primeira distribuição de rendimentos referente ao Natura. Houve também um aumento expressivo nas receitas financeiras em agosto, na comparação com julho, devido as aplicações financeiras do Fundo referente aos recursos da 8ª emissão.

A queda pontual no rendimento foi originada pelo descasamento mensal entre a data de aquisição dos ativos alvo da oferta e o efetivo recebimento do aluguel. No próximo mês, o Fundo já deverá apresentar uma situação normalizada, com o recebimento da totalidade dos imóveis adquiridos, conforme [Fato Relevante](#).

Adicionalmente, seguindo na alocação dos recursos captados, em evento subsequente ao fechamento de agosto, o BTLG assinou o CCV de um galpão AAA na cidade de Jundiaí/SP. Mais informações foram publicadas no [Fato Relevante](#).

A Gestão segue focada na aquisição dos ativos alvo, dando andamento em todas diligências de forma célere. Toda nova informação será amplamente comunicada ao mercado.

Histórico do Resultado



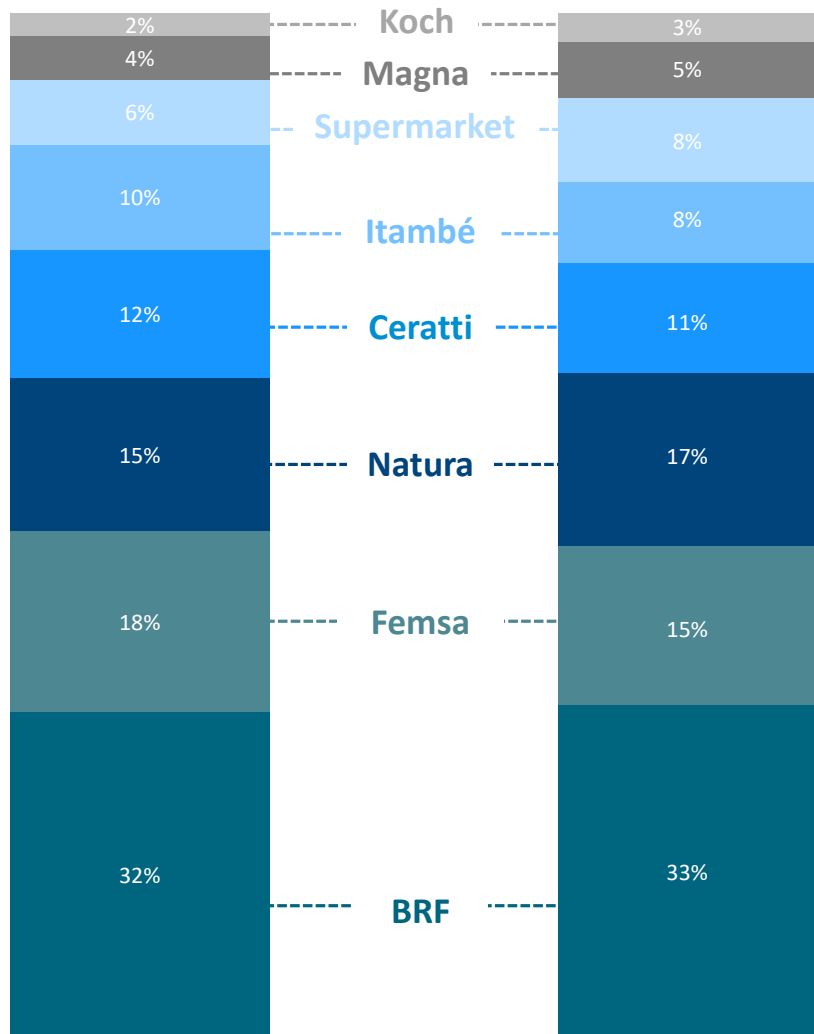
Demonstração de Resultados

	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20
Receita Imobiliária	1,603,601	1,562,472	1,560,020	1,868,508	1,970,859	2,657,031
Receita Financeira	357,866	287,455	249,552	162,554	14,903	405,208
Total Receitas	1,961,467	1,849,928	1,809,572	2,031,063	1,985,762	3,062,239
Despesa Fundo	-209,906	-241,597	-359,025	-300,773	-301,610	-580,471
Despesa Ativos	-30,600	-29,053	0	-842	0	0
Despesa Financeira	0	0	0	0	0	-153,019
Total Despesas	-240,506	-270,650	-359,025	-301,615	-301,610	-733,490
Resultado Fundo	1,720,960	1,579,278	1,450,547	1,729,448	1,684,152	2,328,749
Resultado Fundo / cota	0.51	0.47	0.43	0.51	0.50	0.33
Rendimento Distribuído	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.33

Carteira

Receita de locação

Valor Patrimonial¹



Vencimento

(% da receita contratada)

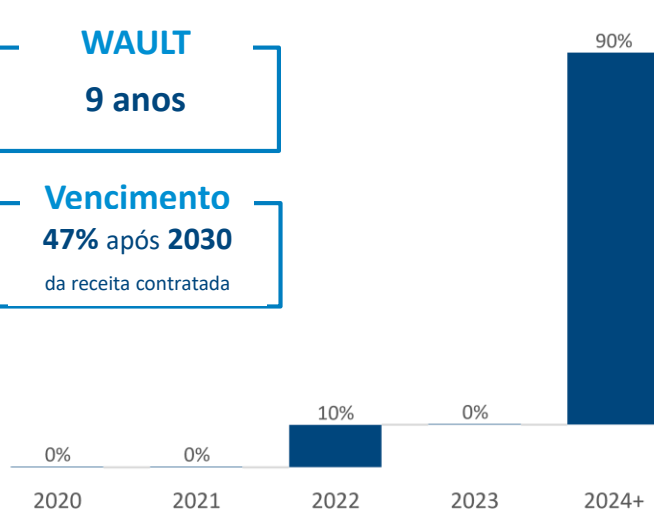
WAULT

9 anos

Vencimento

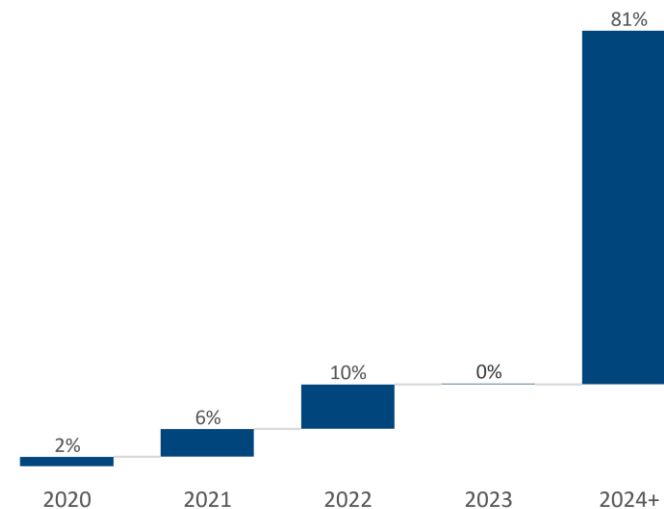
47% após 2030

da receita contratada



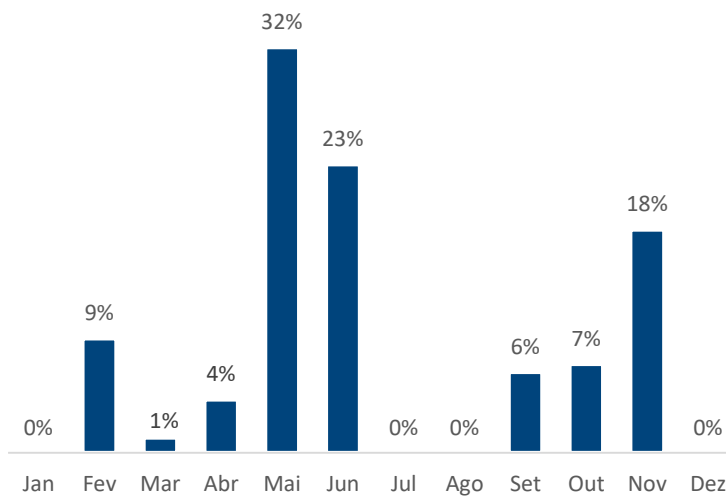
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



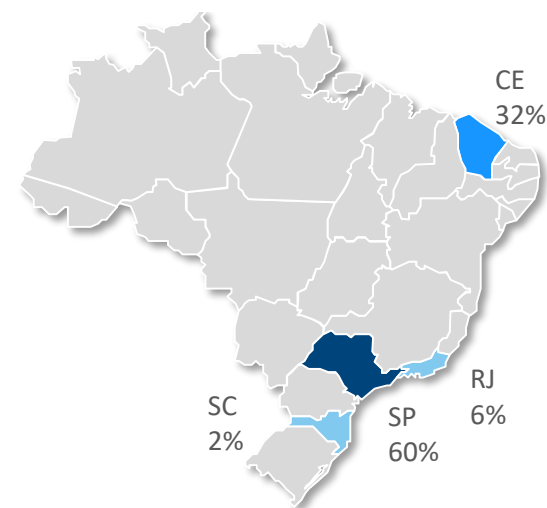
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



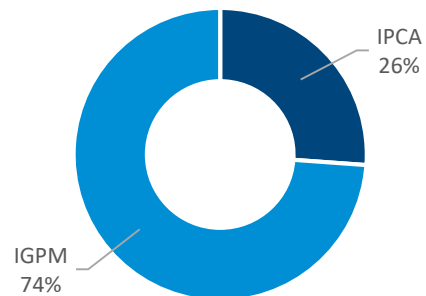
Geografia

(% da receita contratada)



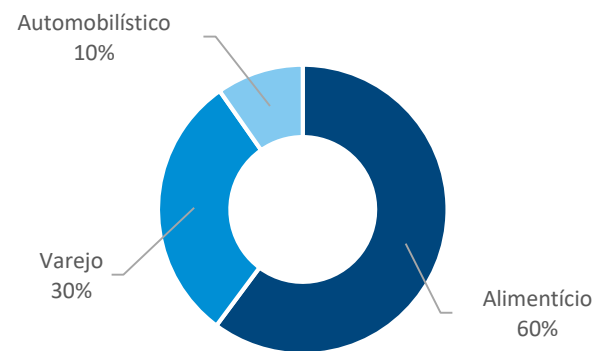
Indexador

(% da receita contratada)



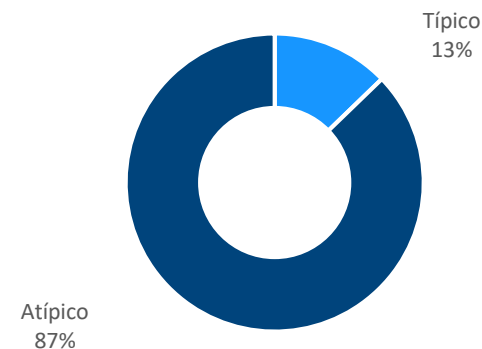
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



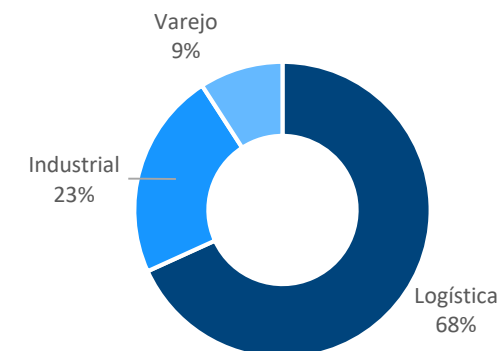
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



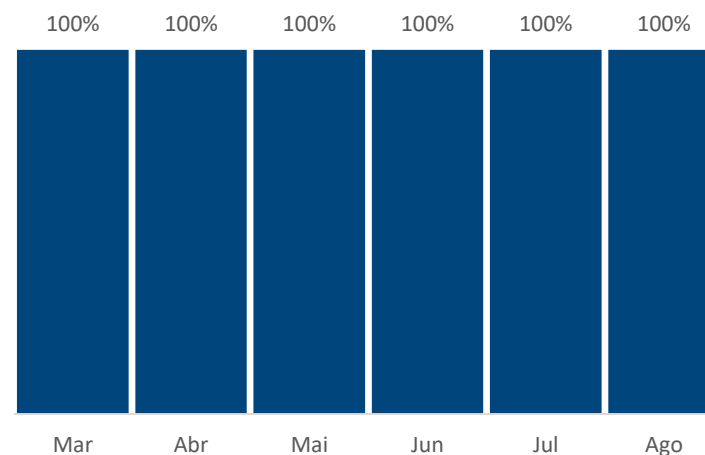
Tipo de Multa



■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 6 a 12 Aluguéis

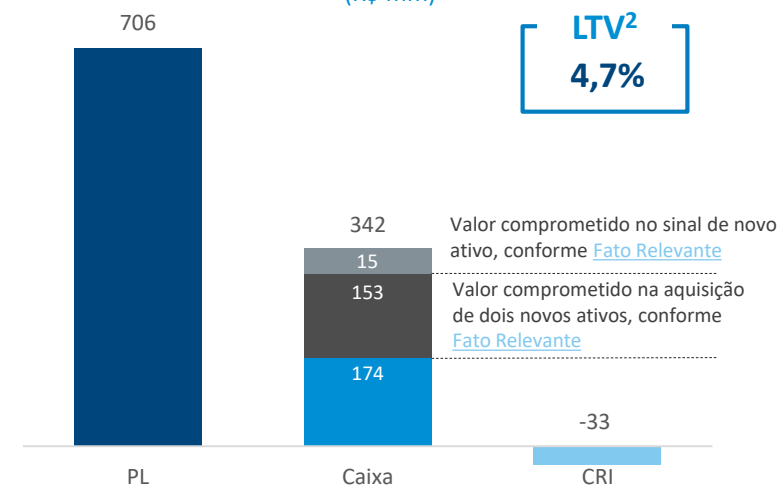
Ocupação

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)



Eventos Recentes



Continental



WestRock



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 9ª EMISSÃO DO

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 11.839.593/0001-09

Código ISIN nº BRBTLGCTF000
Código de Negociação na B3: BTLG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/044, em 21 de setembro de 2020

13 de julho

Fundo realiza aquisição de participação em FII proprietário do ativo Natura/SP

Valor: R\$65 mm

Cap Rate: 7.50%¹

23 de julho

Encerrada a 8ª emissão de cotas do BTLG, tendo captado o total de R\$360mm

[Fato Relevante](#)

[Comunicado ao Mercado](#)

03 de agosto

Fundo comunica ao mercado a renovação de contrato com a locatária Magna

[Fato Relevante](#)

18 de agosto

Fundo publicou o relatório anual de cotistas

[Carta aos Cotistas](#)

18 de setembro

Fundo comunica ao mercado a aquisição de dois novos ativos:

Valor: R\$153.6 mm

Cap Rate: 8.7%¹

[Fato Relevante](#)

23 de setembro

Fundo anuncia que celebrou CCV para compra de ativo AAA e pagamento de sinal na mesma data.

Valor: R\$270 mm

AB: 100,028 m²

[Fato Relevante](#)

29 de setembro

Fundo publica Anúncio de Distribuição de cotas de sua 9ª emissão.

[Anúncio de Início](#)

[Prospecto Definitivo](#)

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



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



- Natura São Paulo | SP
- ABL: 63,606¹ m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033²



- Ceratti Vinhedo | SP
- ABL: 13,852 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



- Magna Vinhedo | SP
- ABL: 10,440 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Itambé São Paulo | SP
- ABL: 8,058 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9,794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- Supermarket Rio de Janeiro
- ABL: 17,244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



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



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



Contatos

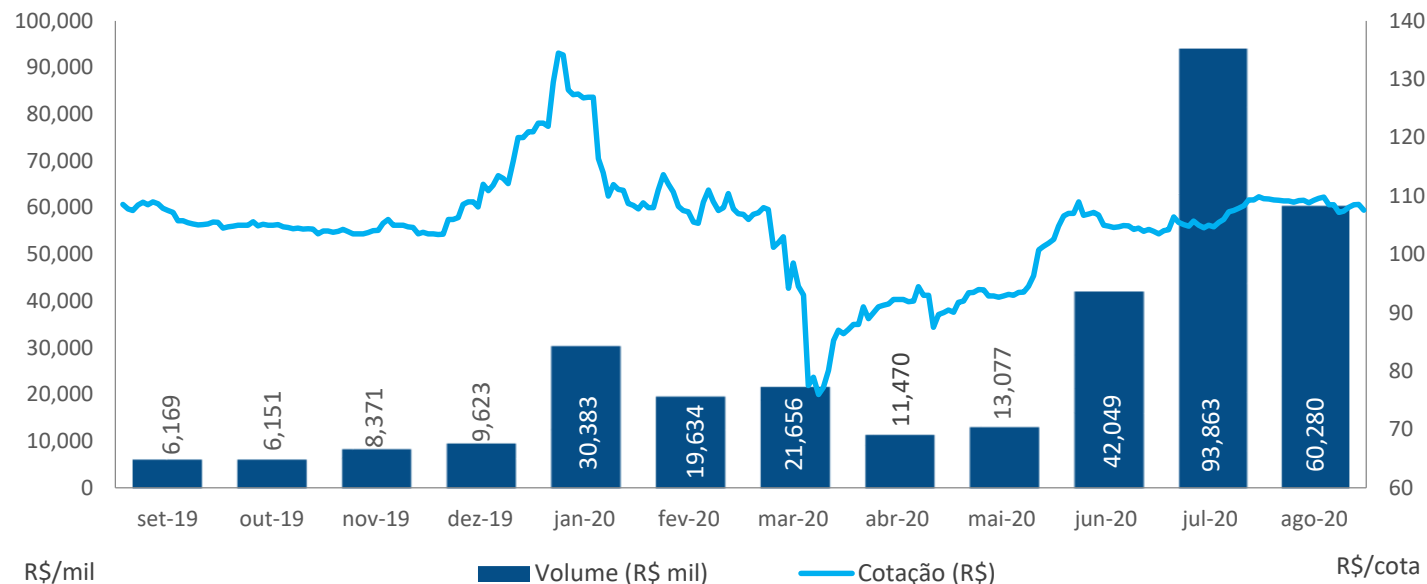
Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

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	2020	12M	24M
BTLG11	-1.6%	-0.6%	13.2%	87.0%
IFIX	1.8%	-13.7%	4.7%	30.0%
CDI Líquido¹	0.1%	1.8%	3.3%	8.8%
IBOV	-3.4%	-16.2%	-1.7%	40.3%

BTGLOG

Aquisição Recente

Anexo



Araçatuba | SP

Rigesa WestRock

Localização

[Araçatuba, São Paulo](#)

Tipologia

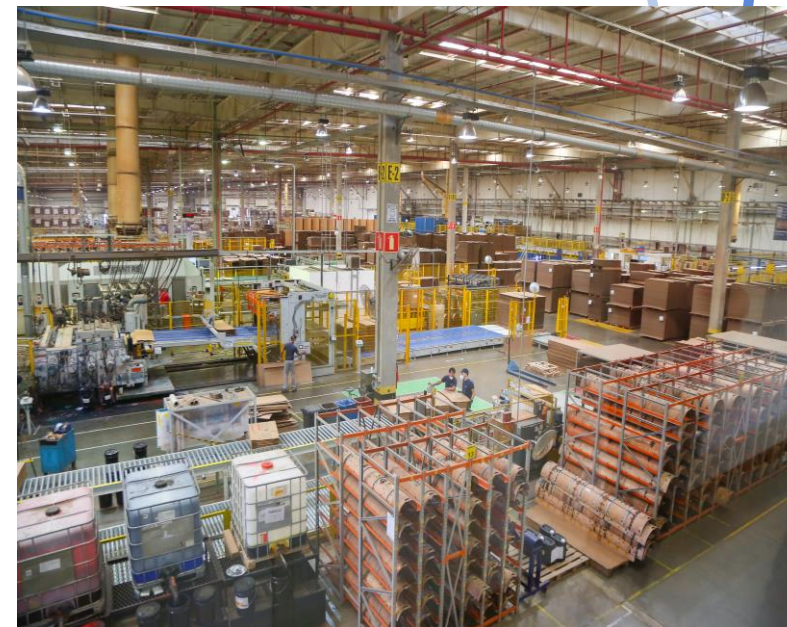
Big Box Logístico / Industrial

Terreno

104,439 m²

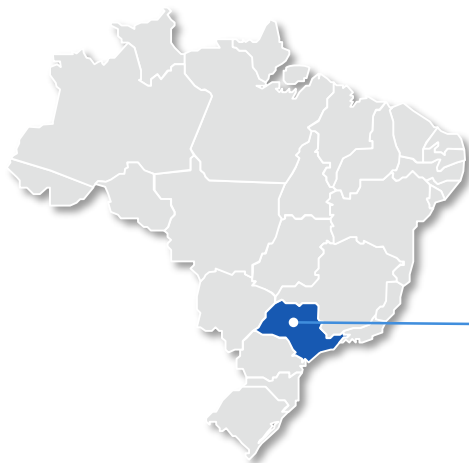
Área Bruta Locável (ABL)

26,783 m²



Araçatuba | SP

Rigesa WestRock



Ativo se encontra próximo a algumas das principais plantas de processamento de papel e celulose do Brasil, em localização estratégica para as operações da locatária no Brasil



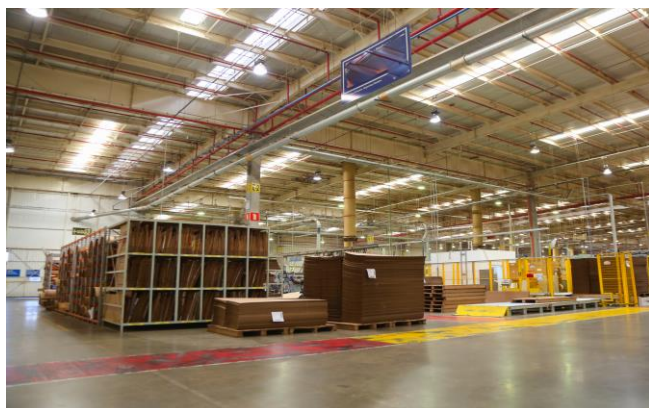
Localização do Ativo



Principais Indústrias de Papel e Celulose da Região



Região produtora de Celulose



Nota: Informações reveladas no Fato Relevante de 18 de setembro de 2020, conforme [link do FundosNet](#). As informações desta página são eventos subsequentes ao fechamento de 31/08/2020

Castelo Branco | SP

Veyance Technologies Continental

BTGLOG

Localização

[Santana do Parnaíba, SP – Rod. Castelo Branco](#)

Tipologia

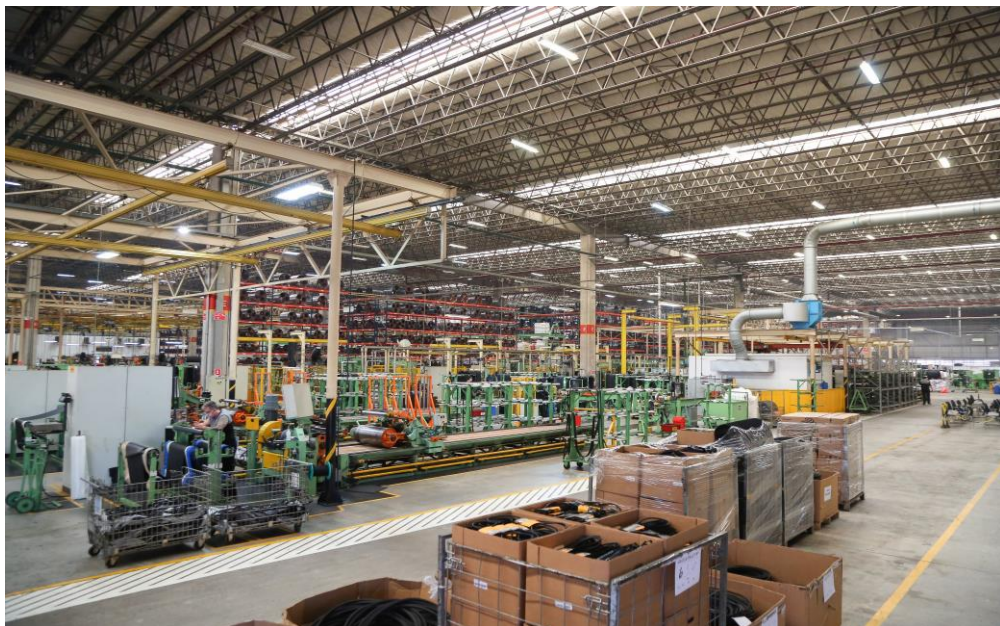
Big Box Logístico / Industrial

Terreno

39,893 m²

Área Bruta Locável (ABL)

18,940 m²

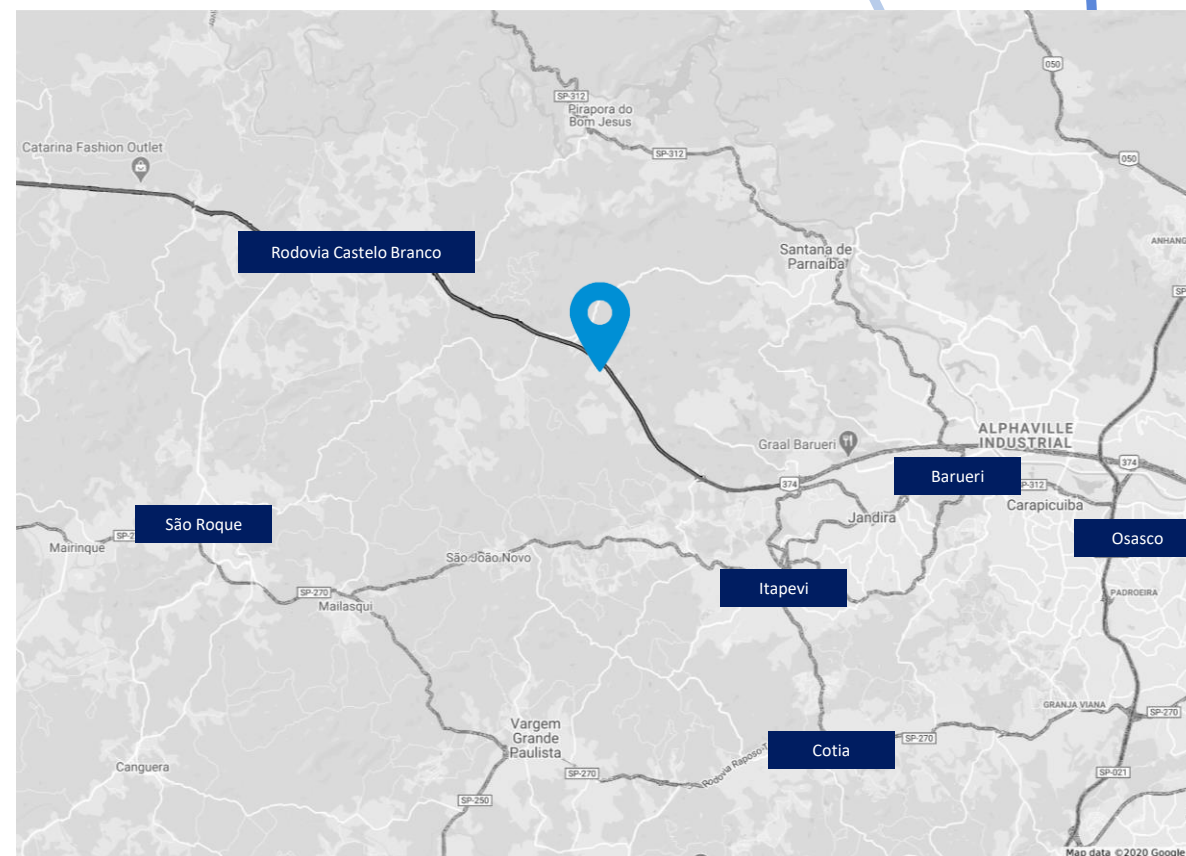


Castelo Branco | SP

Veyance Technologies Continental



O ativo se encontra a 40km de São Paulo, na rodovia Castello Branco, uma das principais ligações com o interior do estado.



Localização do ativo



Outros ativos em exclusividade



Ativos do BTG

Aquisições Estratégicas

Continental: Localização Castello Branco/SP

Rigesa: Setor Papel Celulose

Aquisição de dois galpões de alta qualidade, com localizações estratégicas para a operação dos inquilinos e ao BTLG.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 153.6 mm
- Cap Rate: 8.7%⁽¹⁾
- Participação de 100% nos ativos
- Aumento na receita do Fundo em R\$0.15/cota⁽²⁾

Rentabilidade estimada da aquisição em 8.7% a.a.

2

Aumento da exposição do portfólio ao estado de São Paulo

- Os ativos localizados no estado de São Paulo representam 71% da receita do FII (vs 60% anteriormente)
- Ativo Continental localizado na grande São Paulo, com grande potencial de *Last Mile*

1

Rentabilidade dos ativos a partir de setembro/2020

- Aumento na receita do Fundo em mais de R\$1 milhão, o que representa R\$0.15/cota⁽²⁾
- Estrutura de aquisição permite maximizar rendimento aos cotistas
- Alavancagem pós aquisição representará 7.8% do PL ⁽³⁾

3

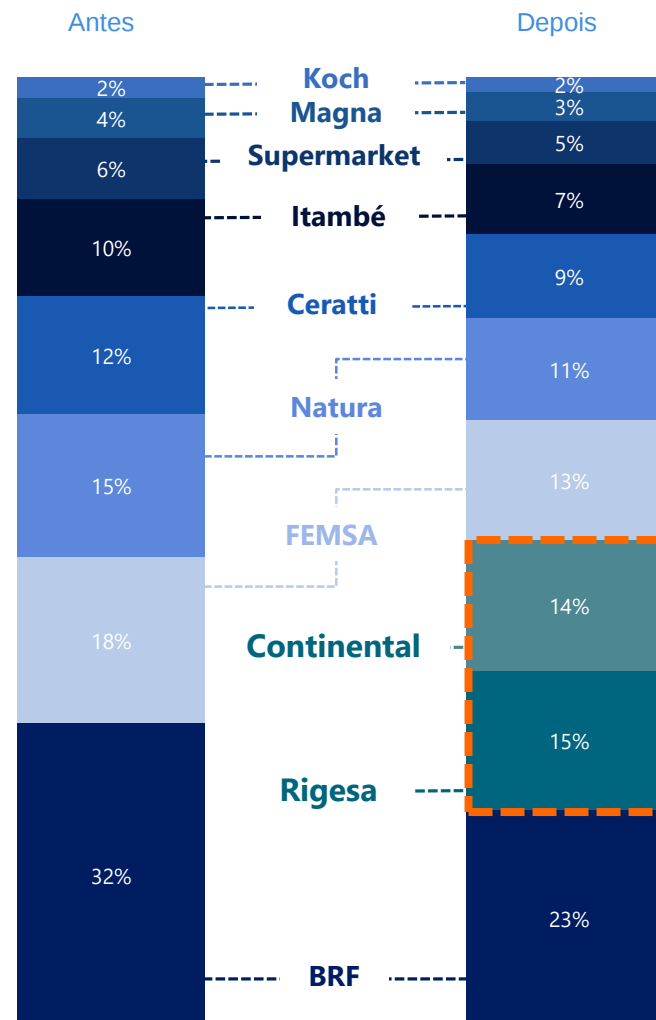
Aumento da qualidade do portfólio

- Aquisição de ativos de alto padrão
 - Rigesa representará 15% da receita
 - Continental representará 14% da receita
- Melhora na qualidade de crédito dos inquilinos⁽⁴⁾
- Ativos estratégicos para a operação dos locatários

BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada



Tipologia
77%
Atípico

Receita
contratada
80%
Vencimento após
2024

Vacância física
0%

Imóveis
10

ABL Total⁽¹⁾
152.9m²
(Em '000)

Cap de Aquisição
8.7%



BTG**LOG**


 **btg** pactual