

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Relatório Mensal

Novembro/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 04/12/2020
- Data de pagamento: 11/12/2020
- Rendimento: R\$ 0.60
- Mês de referência: Novembro/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
9

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

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

Quantidade cotas
12,984,501



Valor de
Mercado
1,429
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
110.1
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100.9
(R\$ /cota)

Retorno de
24.7%
Em 12 meses

Rendimento
0.60
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
50,716

Dividend yield
6.5%

Volume
mensal
100,8
(milhões)

Imóveis³
12

WAULT²
7.0
anos

Vacância
financeira³
0%

ABL Total³
368,0m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/11/2020; (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 FII's

Mensagem aos Investidores

Em novembro, BLTG distribuiu R\$0.60/cota aos seus cotistas. Com o encerramento da 9ª Emissão de Cotas, foram distribuídos R\$0.11/cota e R\$0.03/cota aos Investidores que participaram da Oferta do Direito de Preferência e Sobras respectivamente. Mais informações se encontram no [Comunicado ao Mercado](#).

Nesse mês, o Fundo já passou a ter direito integral Prêmio de Locação referente a aquisição do ativo de SBC e o valor *pro-rata* referente ao ativo de Jundiaí, que juntos representaram um aumento de R\$0.12/cota na receita do Fundo. O aumento da receita financeira foi devido ao valor em caixa referente ao montante captado na oferta.

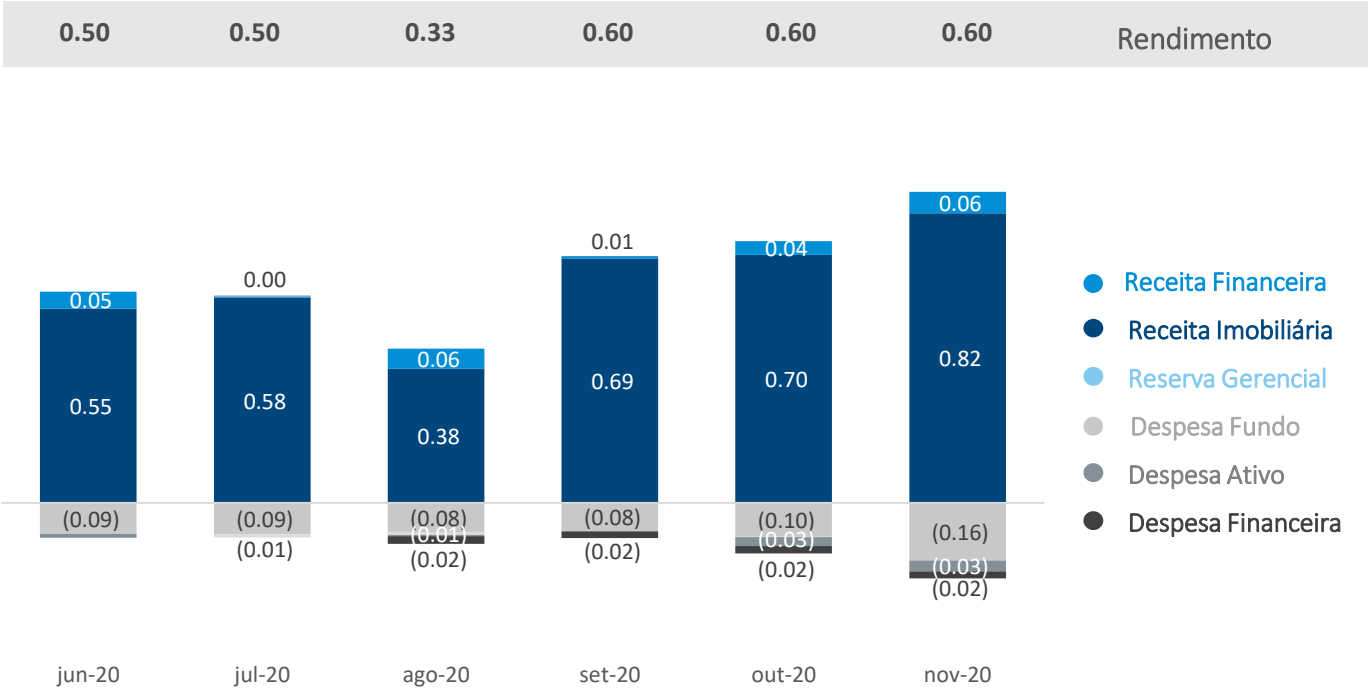
A 9ª Emissão de Cotas do BTLG foi encerrada no dia 03 de novembro, conforme [Anúncio de Encerramento](#). Excepcionalmente neste mês, o Fundo divulgou seus rendimentos de competência novembro no dia 04 de dezembro de 2020, de forma que a liberação das cotas da emissão puderam ser negociadas a partir de 08 de dezembro.

Em relação aos ativos alvo da oferta, o BTLG concluiu a aquisição do galpão logístico Jundiaí e celebrou contrato de locação no mesmo mês com a locatária Ceva Logistics, de forma que atualmente ele se encontra com ocupação de 64% de sua área e 100% de ocupação financeira. Ainda em novembro, foi acordada a expansão com a locatária Magna, conforme [Comunicado ao Mercado](#).

Mais informações sobre as aquisições se encontram no [anexo deste relatório](#).

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FIL são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência contábil;

Histórico do Resultado¹



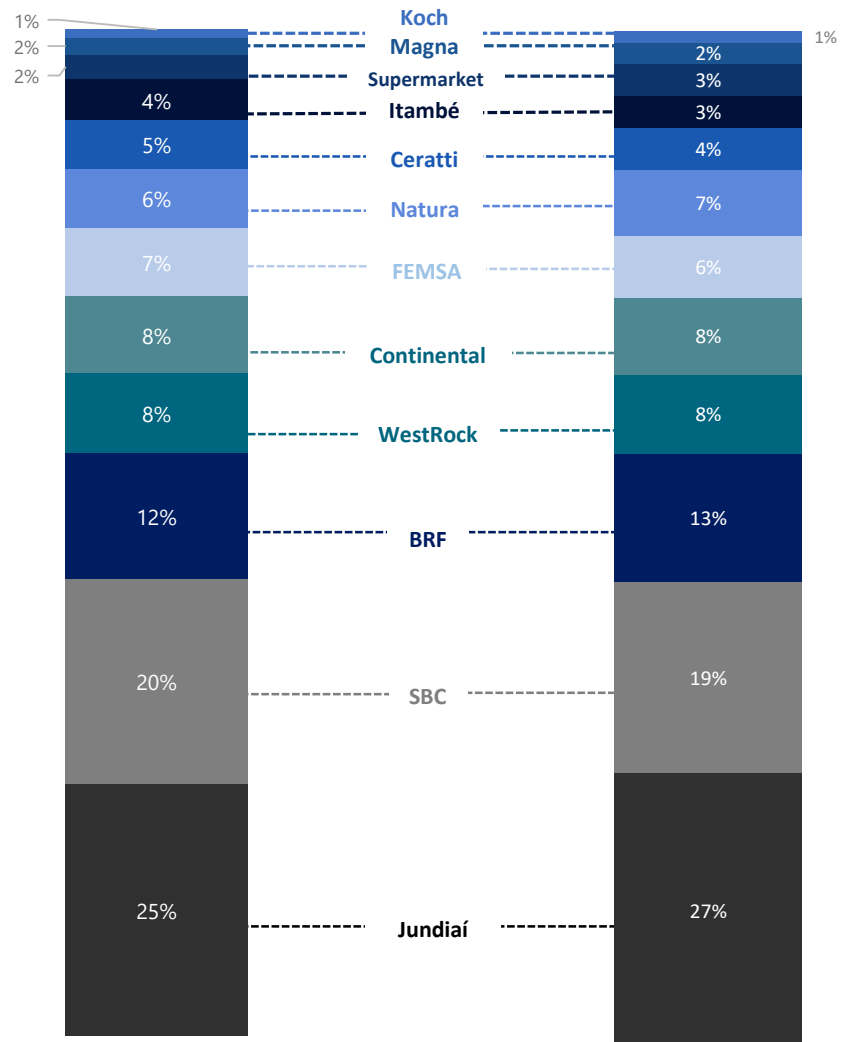
Demonstração de Resultados¹

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Receita Imobiliária	1,868,508	1,970,859	2,657,031	4,851,752	4,922,378	5,743,383
Receita Financeira	162,554	14,903	405,208	42,686	270,240	428,745
Total Receitas	2,031,063	1,985,762	3,062,239	4,894,438	5,192,619	6,172,128
Despesa Fundo	-300,773	-301,610	-580,471	-565,063	-677,182	-1,144,892
Despesa Ativos	-842	0	0	0	0	-483,279
Despesa Financeira	0	0	-153,019	-138,674	-146,832	-134,975
Total Despesas	-301,615	-301,610	-733,490	-703,737	-824,015	-1,763,146
Resultado Fundo	1,729,448	1,684,152	2,328,749	4,190,701	4,368,604	4,408,981
Resultado Fundo / cota	0.51	0.50	0.33	0.60	0.63	0.63
Rendimento Distribuído	0.50	0.50	0.33	0.60	0.60	0.60

Carteira

Receita de locação

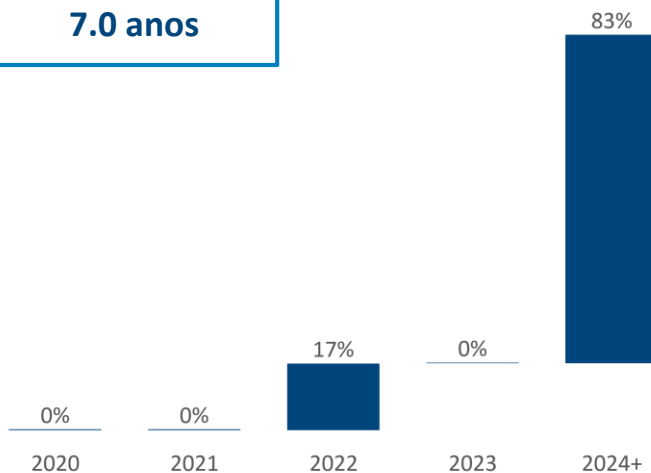
Valor Patrimonial



Vencimento

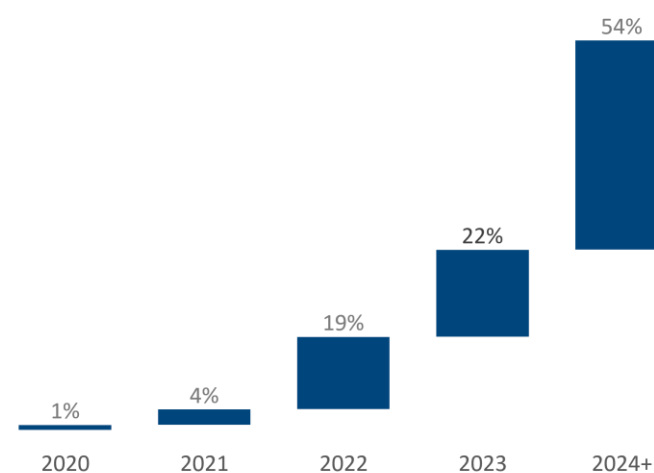
(% da receita contratada)

WAULT
7.0 anos



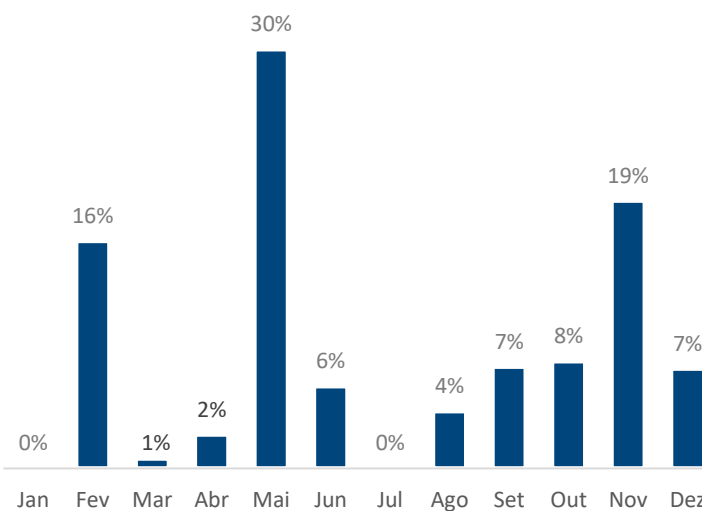
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



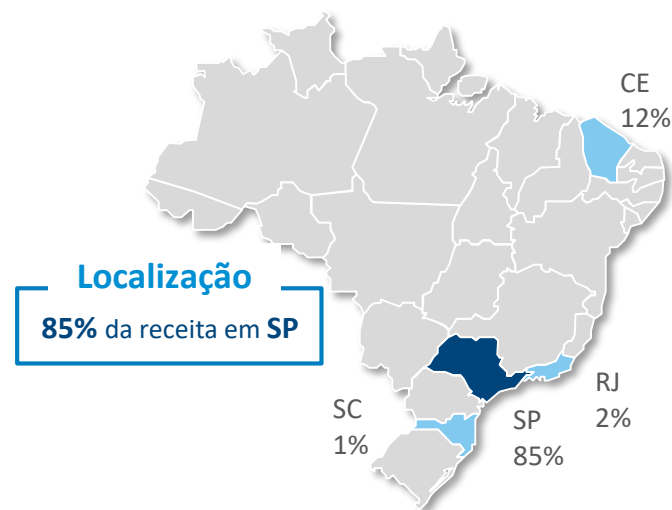
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da receita contratada)

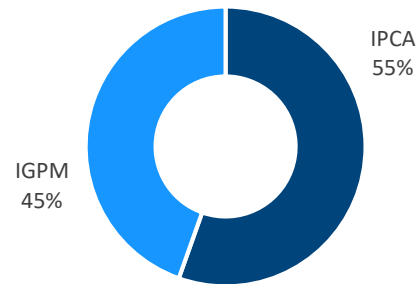


Localização

85% da receita em SP

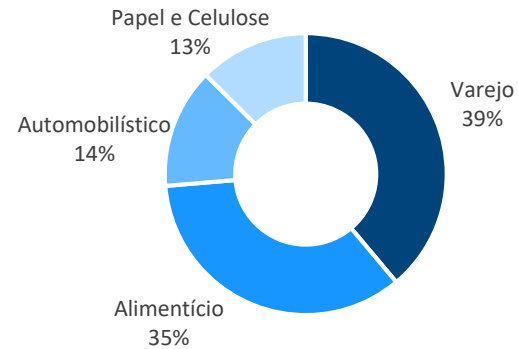
Indexador

(% da receita contratada)



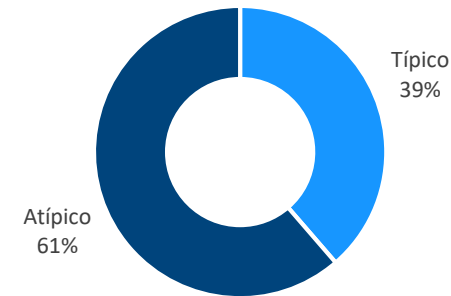
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



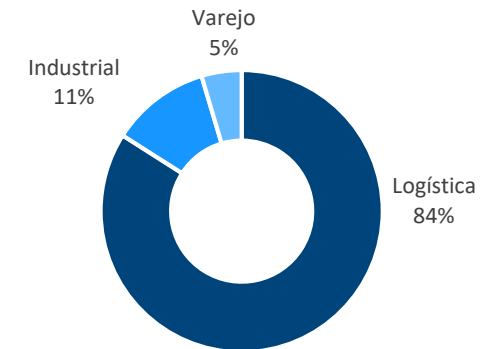
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

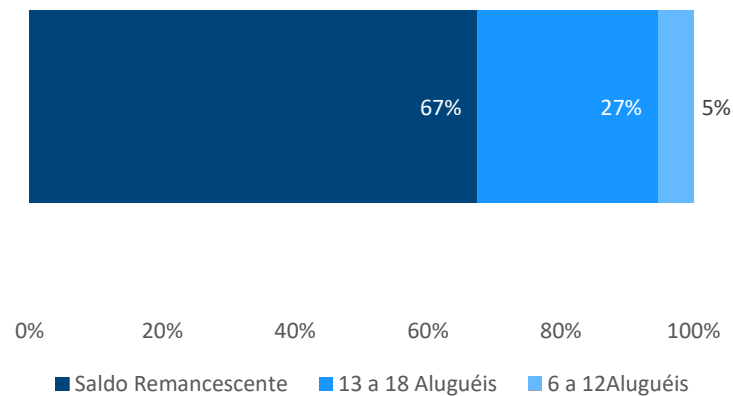


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)

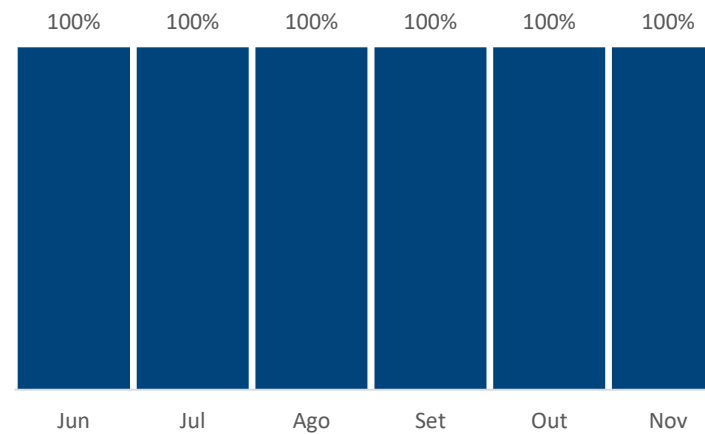


Tipo de Multa



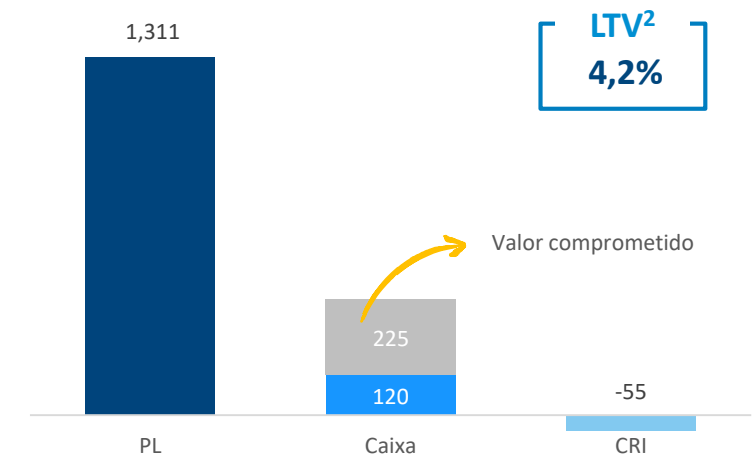
Ocupação Financeira

(% ABL)



Alavancagem¹

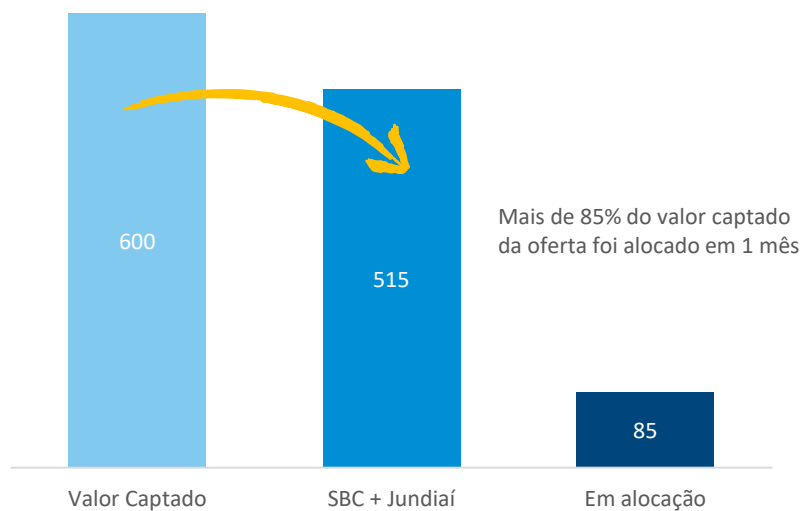
(R\$ mm)





Alocação dos Recursos 9ª Emissão

Alocação dos Recursos
(R\$ milhões)



1 Volume captado: R\$ 600 mm

- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 1,300 mm
- ADTV de R\$5mm, aumento de 58% em relação ao trimestre anterior

2 Investimento no ativo SBC

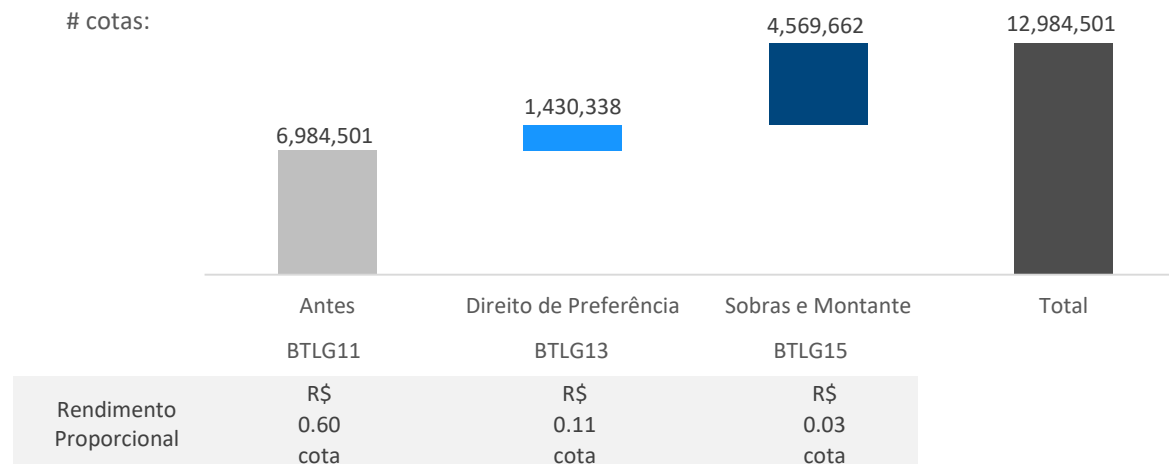
- Trohpy Asset,
- Localização privilegiada, próximo a cidade e as principais rodovias de São Paulo
- Ativo com potencial para atender a diversas demandas do mercado, em especial *last-mile*

3 Investimento no ativo Jundiaí

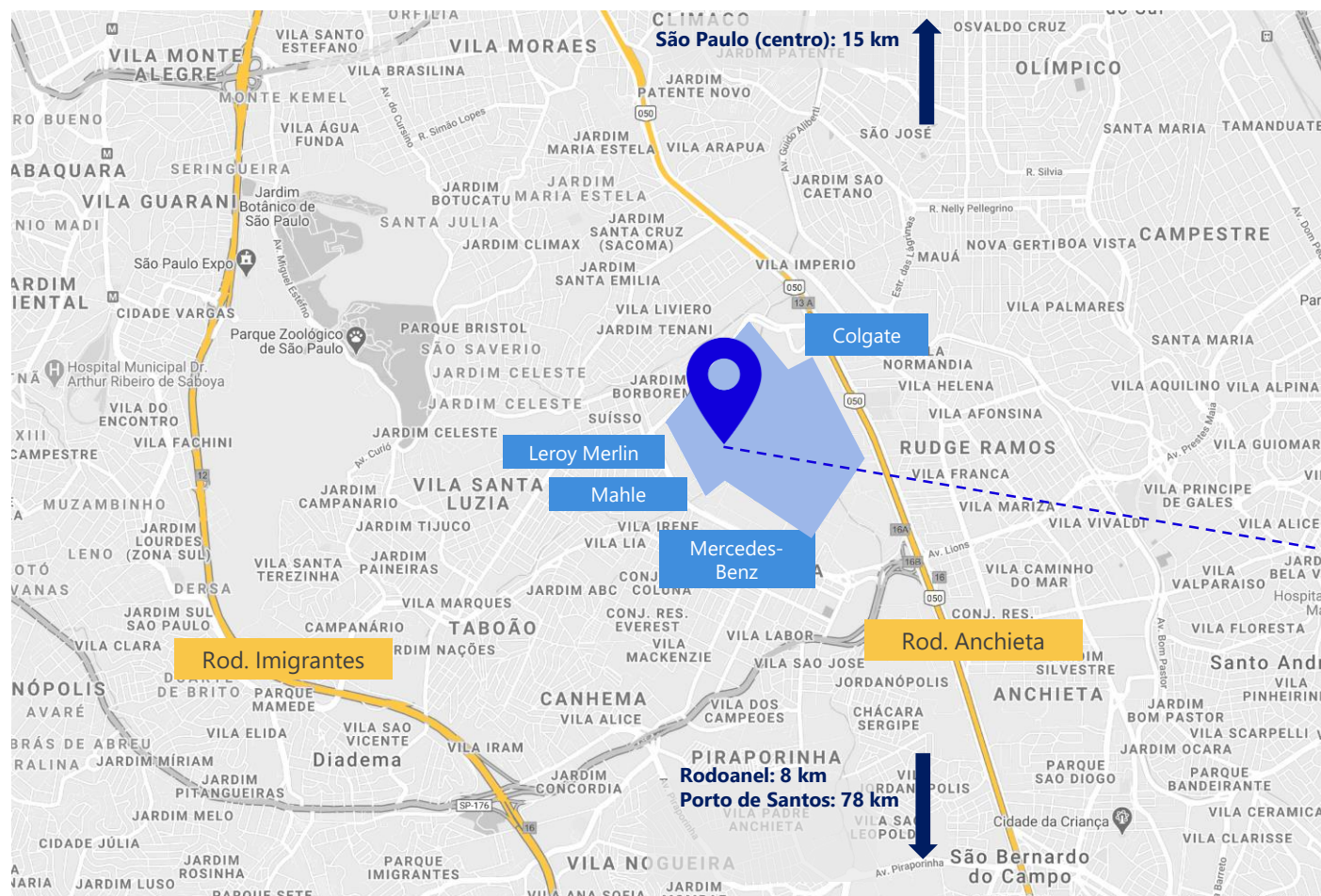
- Parque logístico AAA localizado próximo as rodovias Anhanguera e Bandeirantes, duas das principais ligações entre a cidade de São Paulo e o interior do estado
- Ativo inaugurado em setembro de 2020
- Ao final de novembro, o ativo já se encontra 64% locado

4 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

cotas:



A área está localizada de forma estratégica, junto à Rodovia Anchieta e a 5 km da Rodovia Imigrantes, eixo da principal ligação entre São Paulo/SP e o Porto de Santos, um dos mais importantes corredores logísticos do Brasil e da América Latina.



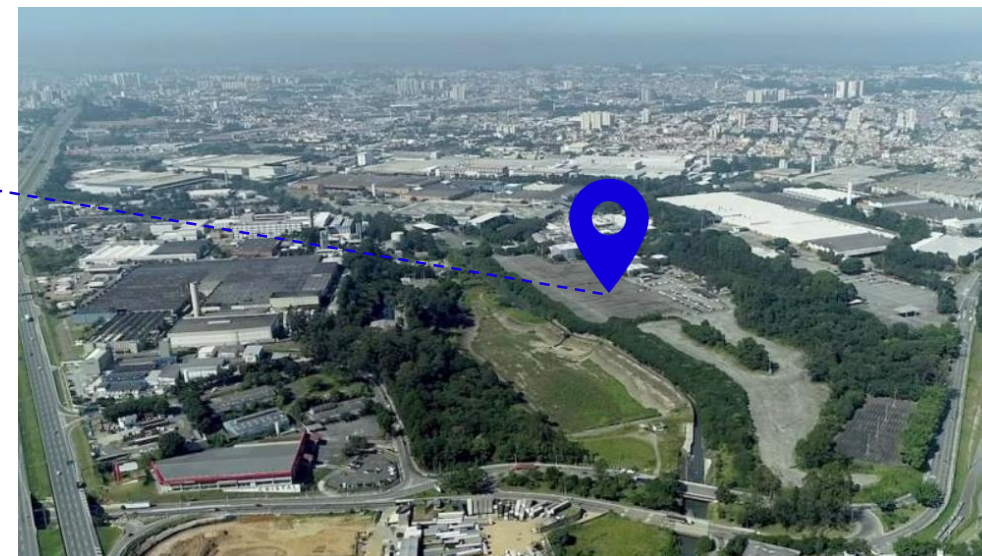
Área de Terreno: 1.072.000 m²



Área Construída¹: 412.000 m²



Área Potencial²: 460.000 m²



- Jundiaí | SP
- ABL: 100,028 m²
- Vacância: 36% em área | 0% financeira



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



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



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



- 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

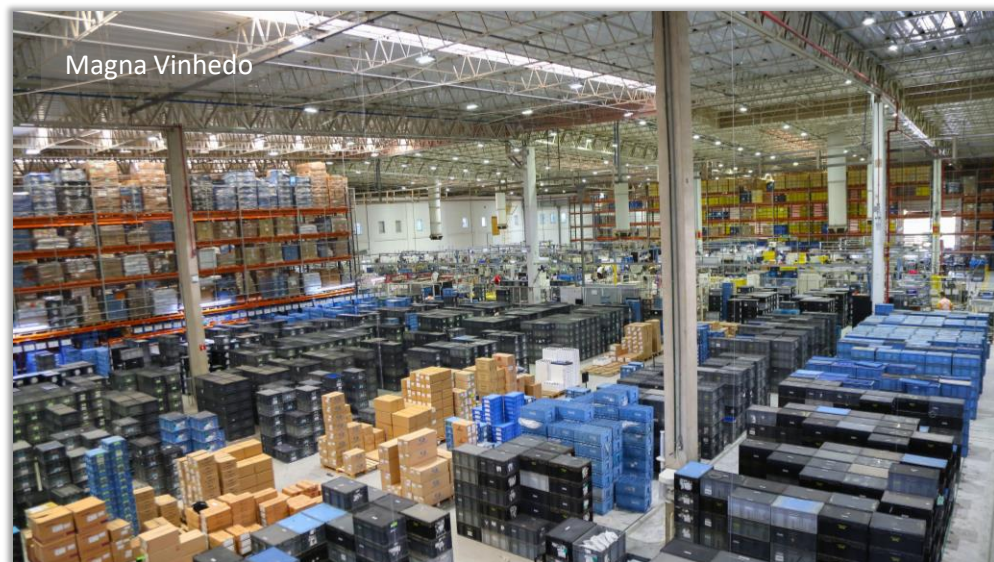


- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9,794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



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



**30 de outubro**

Fundo anuncia aquisição do ativo SBC, na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

Valor compra: R\$187,3mm

Valor Total: R\$245,3mm

Renda Mínima: 8.8%

[Fato Relevante](#)

03 de novembro

Fundo anuncia encerramento de sua 9ª captação de recursos, com valor total de R\$600mm.

[Anúncio ao Mercado](#)

05 de novembro

Fundo anuncia finalização da aquisição do ativo Jundiaí.

Área: 100,028 m²

Valor: R\$270mm

Renda Mínima: 8.0%

[Fato Relevante](#)

20 de novembro

Fundo conclui negociação de nova locação no ativo Jundiaí para a empresa CEVA Logistics.

Área: 25,471 m²

[Fato Relevante](#)

23 de novembro

Fundo firma acordo de expansão com o locatário Magna, transformando contrato em atípico para a área em questão

Área: 3,295 m²

Cap Rate: 9.5%

Vencimento: 2025

[Comunicado ao Mercado](#)

25 de novembro

Fundo publicou laudo de avaliação do ativo SBC, incluindo condições de desenvolvimento acordadas na sua aquisição.

Valor de Laudo: R\$285mm,

Valor 16% maior em relação ao valor de aquisição

[Laudo de Avaliação](#)

25 de novembro

Fundo envia aos cotistas convocação para participação em Assembleia Geral Ordinária e para manifestação de interesse dos cotistas para se candidatarem ao cargo de representante.

Data limite para manifestação: 14/01/2021

[Convocação AGO](#)

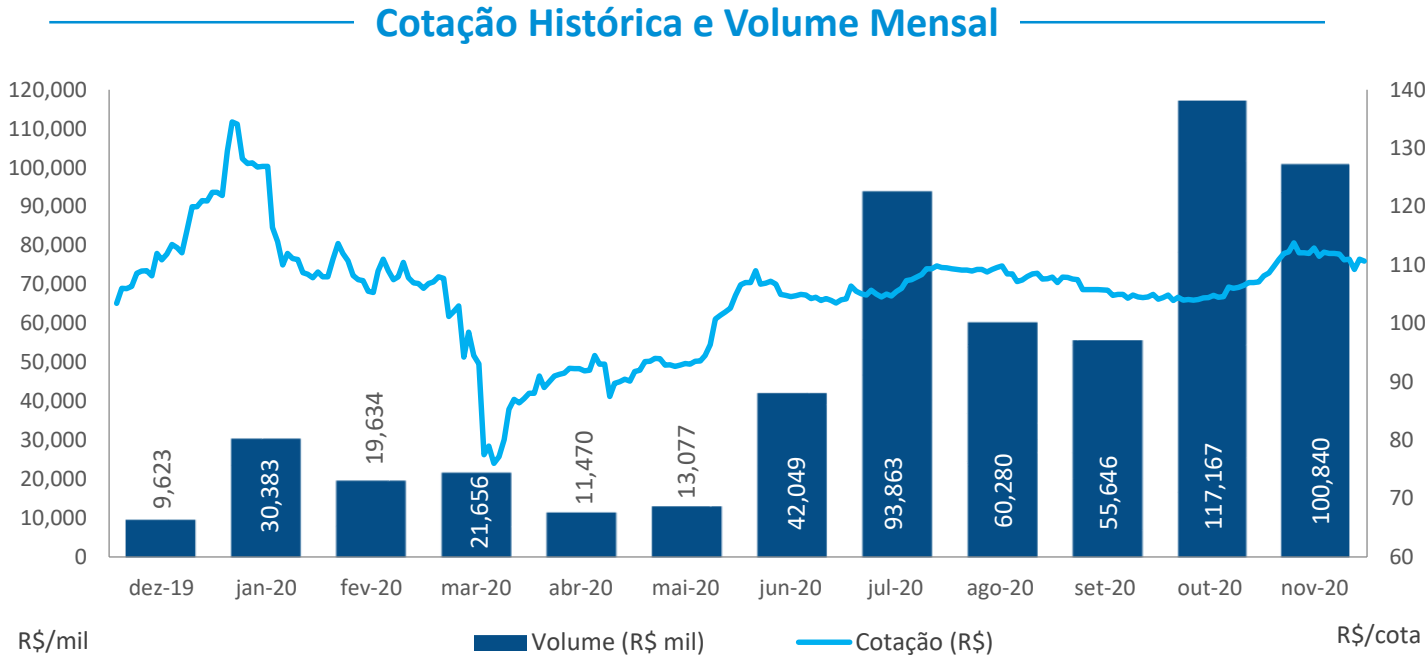
Contatos

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.



Rentabilidade

	Mês	2020	12M	24M
BTLG11	1.9%	5.4%	24.7%	84.0%
IFIX	1.5%	-12.9%	-2.8%	22.1%
CDI Líquido ¹	0.1%	1.9%	2.3%	7.2%
IBOV	15.9%	-12.9%	0.6%	21.7%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



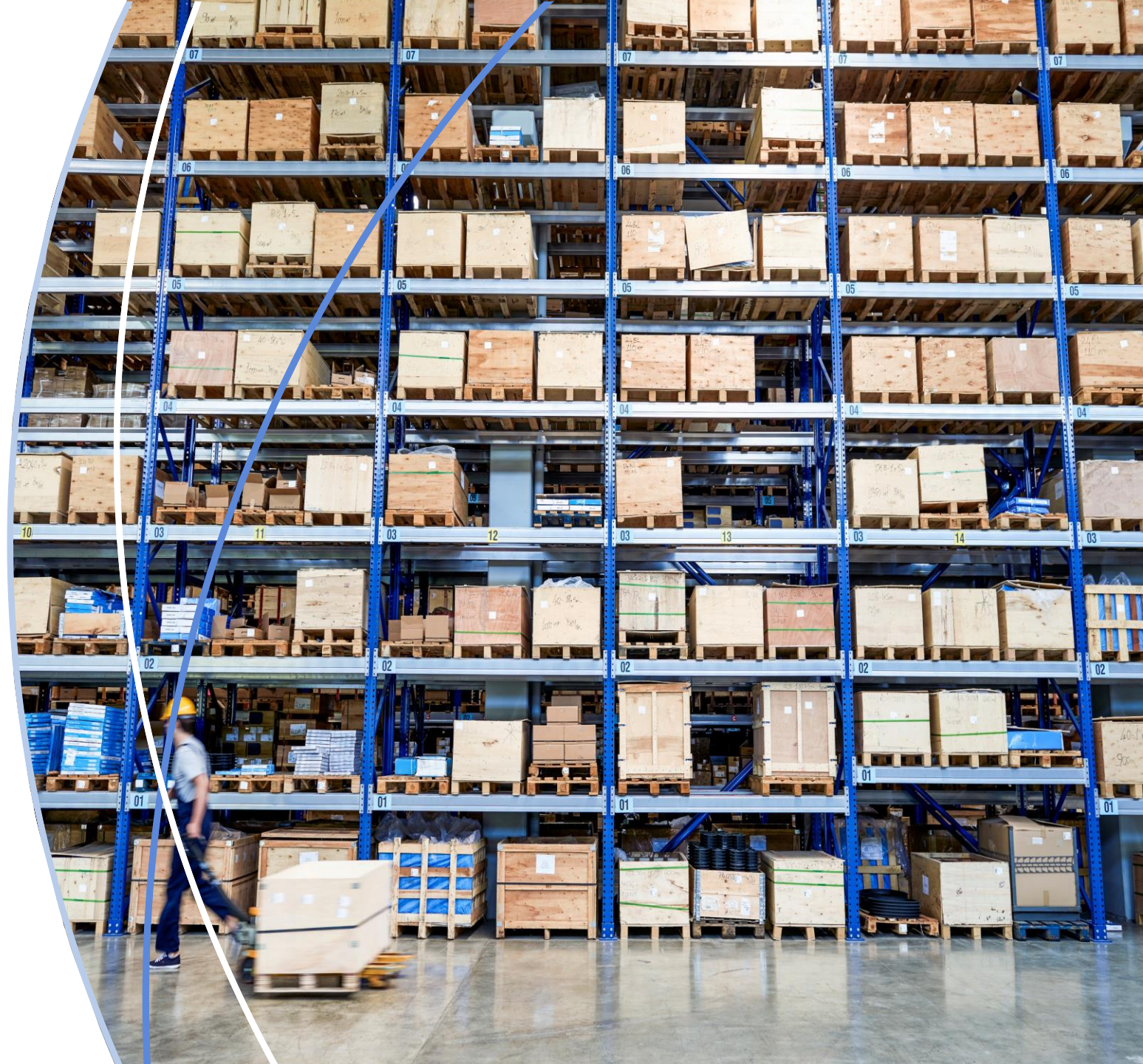
BTGLOG

Nova Aquisição

BTLG Jundiaí

Anexo I

Novembro/2020



BTLG Jundiaí

Galpão AAA

Localização	Jundiaí/SP
Tipologia	Big Box <i>Logístico</i>
Terreno	180.347 m ²
Área Bruta Locável (ABL) ¹	100.028 m ²
Piso	6 ton/m ² , nivelado a laser
Pé Direito	12 metros
Eficiência	Classe AAA, 91% de eficiência de armazenamento
Entrega	setembro/2020
Contratos	• Ativo com 37% da ABL locada para empresas como MadeiraMadeira, Bomix e Diálogo Logística • 90% dos contratos com vencimento 2030+ • Renda Mínima Garantida por 20 meses²



BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista lateral do galpão

Área de carga e descarga



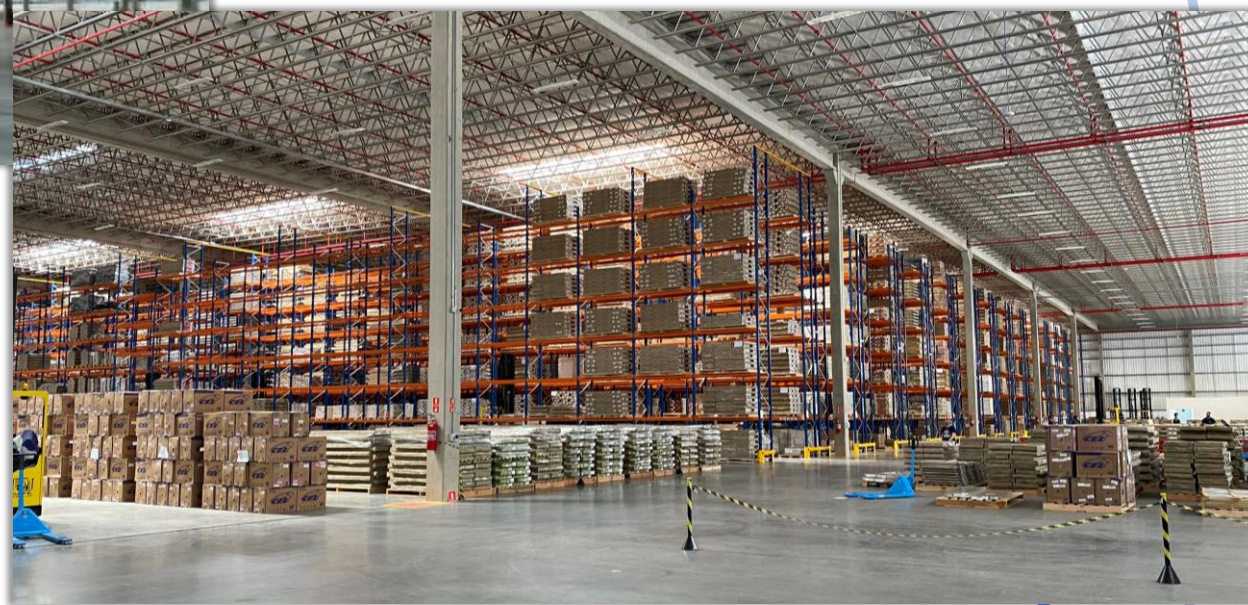
BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista interna do galpão

Área interna ocupada



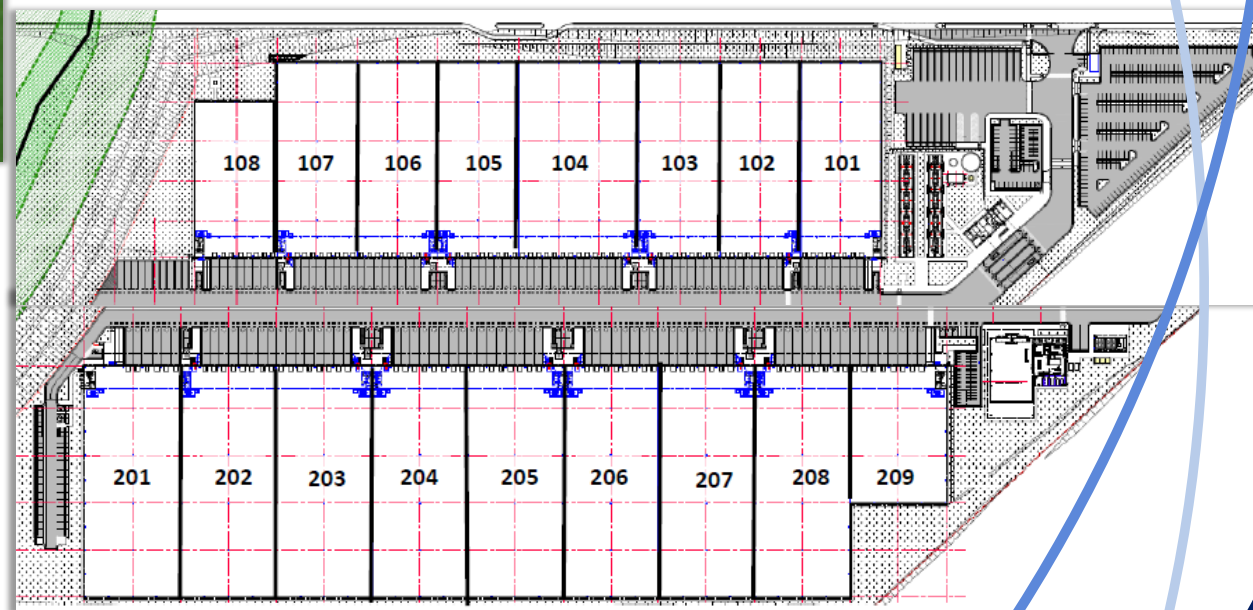
BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista superior de toda a área do ativo

Quadro de módulos

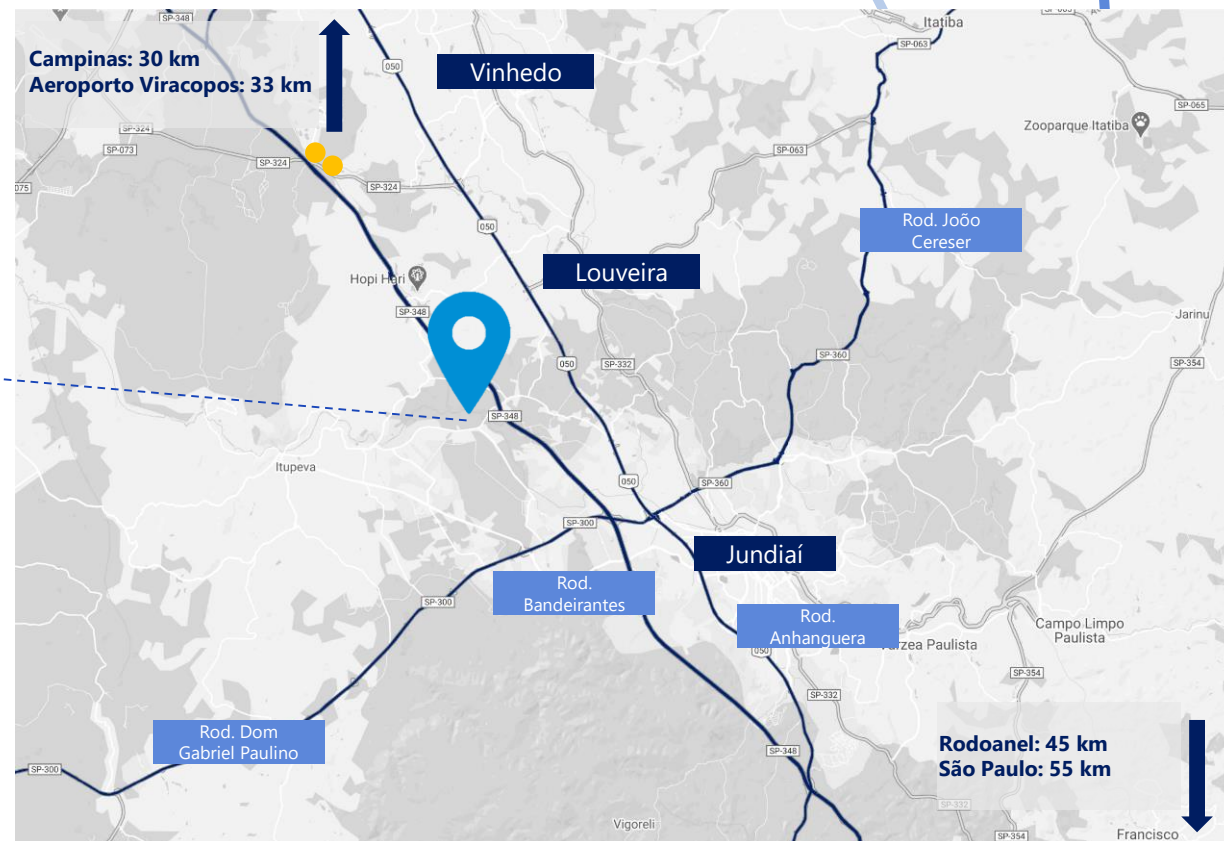
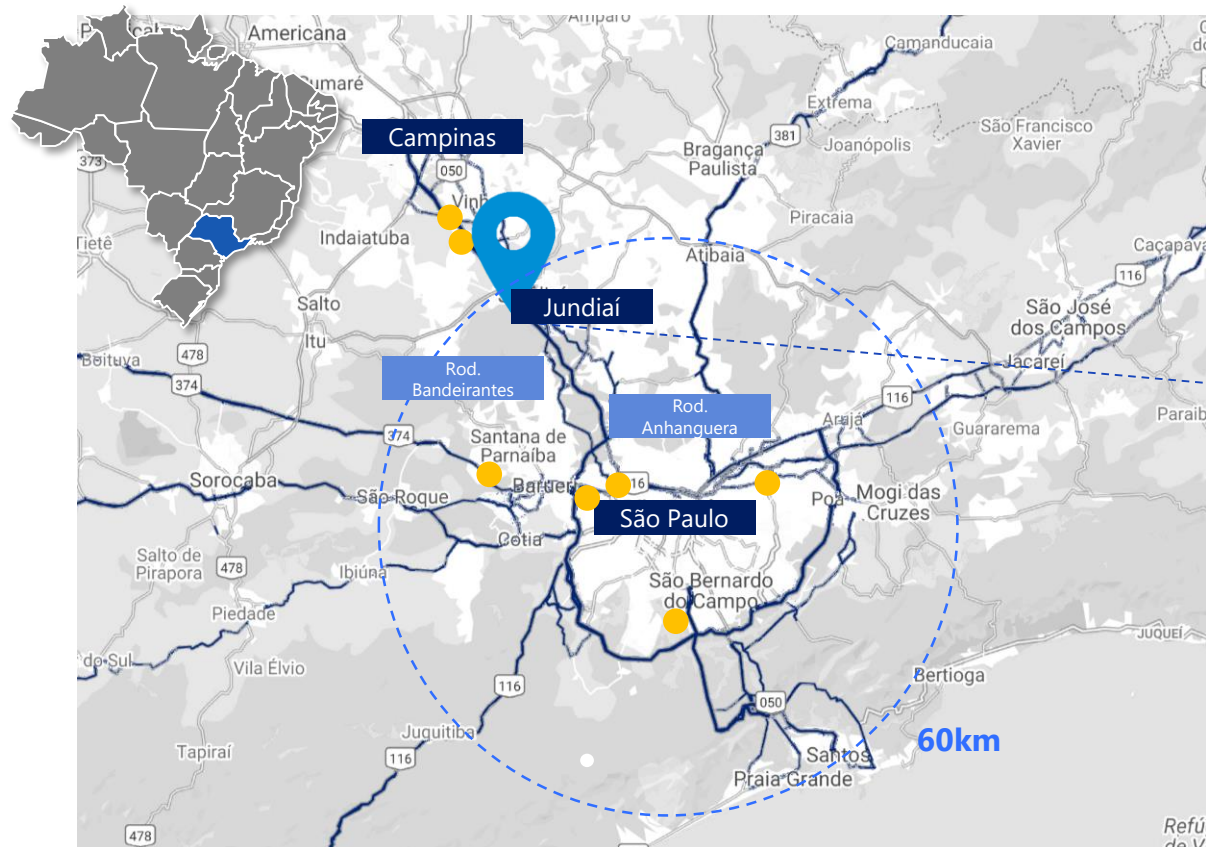


BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Ativo se encontra a 55km de São Paulo, com fácil acesso pelas Rodovias Bandeirantes e Anhaguera, duas das principais ligações entre São Paulo/SP e o interior do estado



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG

BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vídeo do ativo



Clique na imagem
para ver o vídeo

Aquisição Estratégica

BTLG Jundiaí

Aquisição de ativo AAA em Jundiaí/SP, pronto para locação e capacidade de atender diversas demandas do mercado.

Dados da Aquisição

- Valor Total: R\$ 270 *milhões*
Sinal: 23/09 – [Fato Relevante](#)
Segunda Parcela: 23/10 – [Fato Relevante](#)
Pagamento Final: 05/11
- Participação de 100% no ativo

Rentabilidade estimada da aquisição em 8,0% a.a.¹

2

Aumento da exposição do portfólio ao estado de São Paulo

- 86% da ABL em SP
(vs 81% anteriormente)
- 84% da receita em SP
(vs 79% anteriormente)

1

Rentabilidade a partir de outubro/2020³

- Receita representa R\$0,13/cota⁽²⁾
- Estrutura de aquisição permite maximizar rendimento aos cotistas

3

Aumento da qualidade do portfólio

- Ativo em processo de certificação LEED⁴

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*