



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Agosto/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/09/2021
- Data de pagamento: 24/09/2021
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: agosto/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
1,606
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
105,47
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,55
(R\$ /cota)

Retorno de
24,00%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
136.295

Dividend yield
8,2%

Volume
mensal
119,9
(milhões)

Imóveis³
16

WAULT²
6,1
anos

Vacância
financeira³
0,7%

ABL Total³
485,5m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/08/2021; (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 agosto o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota² aos seus cotistas, representando assim um *Dividend Yield* de 8,19% com base na cota de fechamento do mês. Em 24 meses o retorno é de 24,0% (vs IFIX 3,4%).

Em virtude do recebimento da parcela intermediária de R\$ 40mm no dia 23 de agosto de 2021 o resultado sofreu um impacto positivo e não recorrente. Essa parcela, gerou um lucro de R\$ 17,9mm, que representa R\$ 1,18/cota. O lucro referente a venda já vem sendo distribuído e será diluído durante os semestres de acordo o regulamento do Fundo.

Pelo viés comercial, em agosto tivemos uma movimentação de locatários no ativo BTG Log Hortolândia. A medida que os módulos 15 e 16 foram devolvidos, tivemos duas expansões se concretizando nos módulos 05 e 06. Com isso, a vacância do ativo se manteve no mesmo patamar.

A Gestora vem trabalhando ativamente para zerar a vacância do Fundo, que hoje está concentrada apenas no ativo Hortolândia, assim como revisando valores de locação dos imóveis recém adquiridos.

Pelo lado operacional, o Fundo segue o trabalho de integralização do ativo BTG Log Ribeirão Preto no portfólio, buscando sinergias de contratos e reduzindo custos. Nesse sentido, efetuamos a troca de administradora do condomínio.

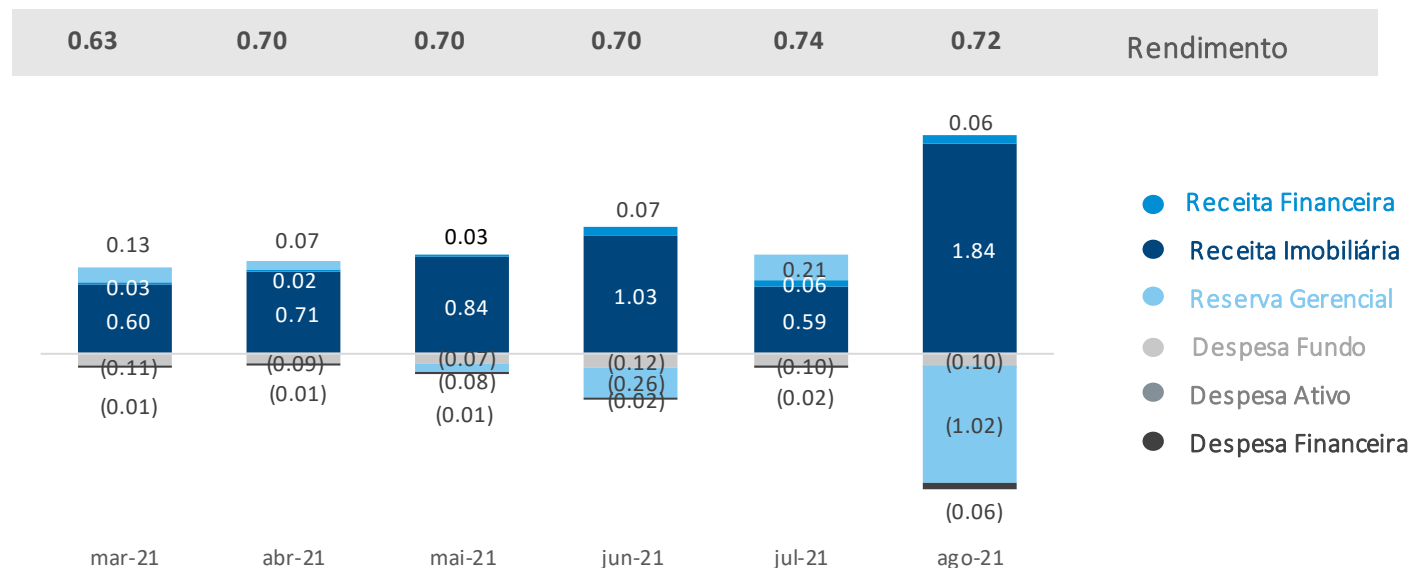
Evento subsequente:

No dia 16 de setembro, o Fundo lavrou a Escritura de Compra e Venda dos ativos Itambé e Supermarket. Com isso, concluiu-se a alienação de 100% destes ativos. Maiores detalhes se encontram no [Fato relevante](#).

No dia 10 de setembro de 2021 o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral sobre o cancelamento da sua 11ª emissão de cotas. Sendo assim, as 211.622 cotas subscritas no Direito de preferência foram canceladas com pagamento da retração no valor de R\$ 109,93/cota no dia 16 de setembro. Maiores detalhes se encontram nos comunicados do dia [10](#) e [13](#) de setembro.

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

Histórico do Resultado¹



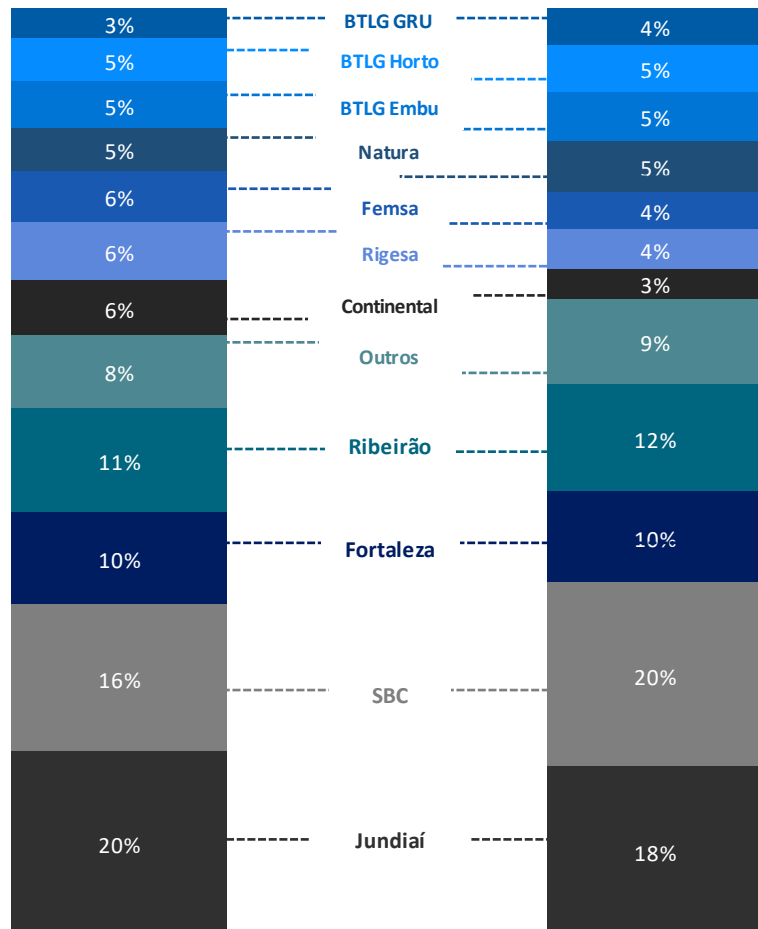
Demonstração de Resultados¹

	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21
Receita Imobiliária ¹	7,790,664	9,256,649	11,701,120	13,385,142	9,017,370	28,031,872
Receita Financeira	394,819	268,727	350,354	885,074	886,269	971,500
Total Receitas	8,185,483	9,525,375	12,051,474	14,270,216	9,903,639	29,003,373
Despesa Fundo	-1,468,560	-1,139,387	-1,177,332	-1,543,441	-1,470,760	-1,544,070
Despesa Ativos	0	-54,005	-1,550	0	0	0
Despesa Financeira	-170,521	-147,852	-169,579	-307,583	-352,890	-961,838
Total Despesas	-1,639,081	-1,341,244	-1,348,460	-1,851,024	-1,823,651	-2,505,908
Resultado Fundo	6,546,403	8,184,131	10,703,013	12,419,192	8,079,988	26,497,464
Resultado Fundo / cota	0.50	0.63	0.77	0.96	0.53	1.74
Rendimento Distribuído	0.63	0.70	0.70	0.70	0.74	0.72

Carteira¹

Receita de locação

Valor Patrimonial

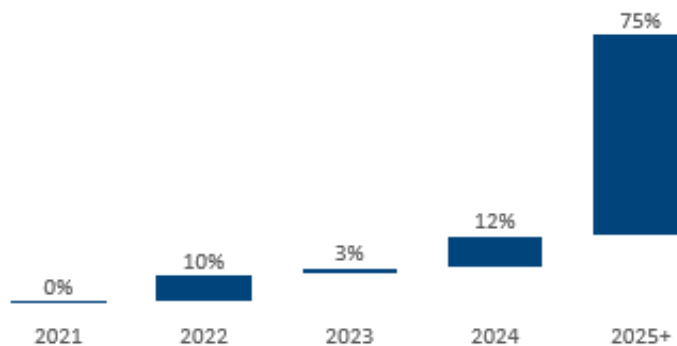


BTLG GRU
BTLG Horto
BTLG Embu
Natura
Femsa
Rigesa
Continental
Outros
Ribeirão
Fortaleza
SBC
Jundiaí

Vencimento¹

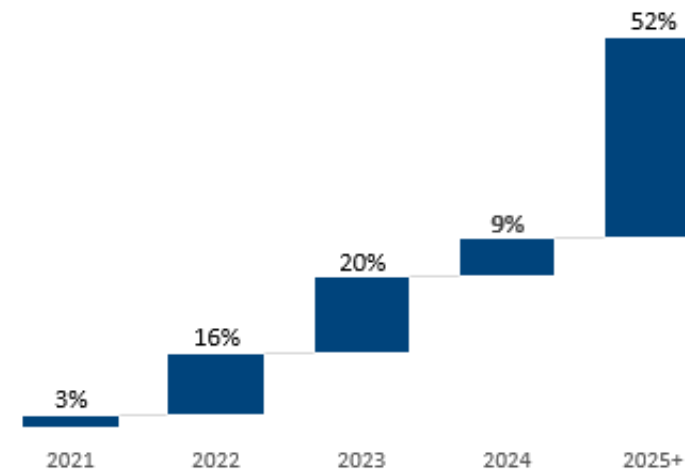
(% da receita contratada)

WAULT
6,1 anos



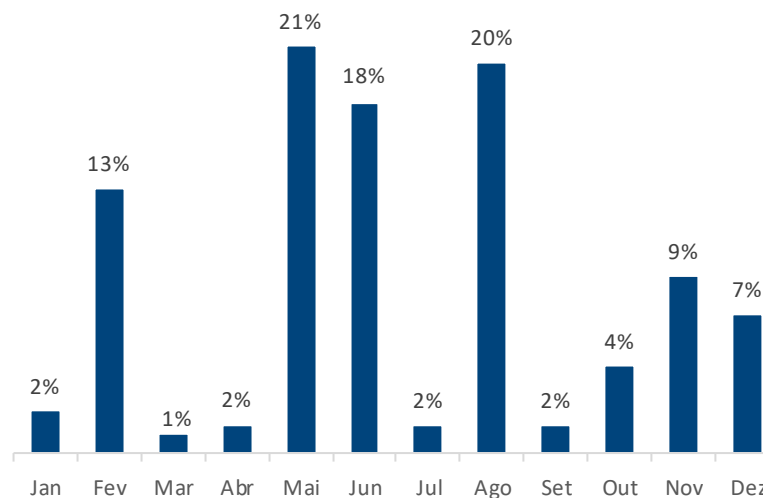
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



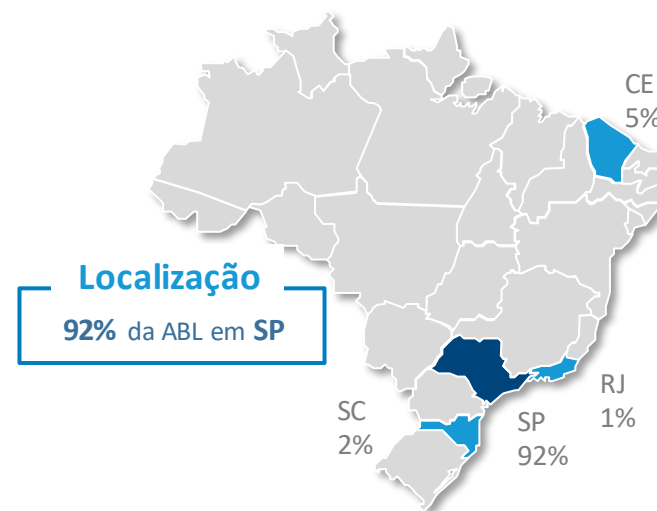
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

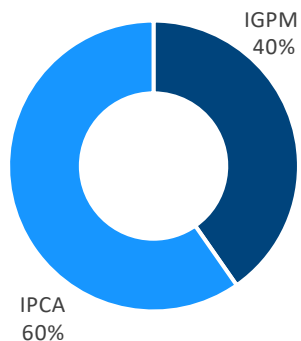


Localização

92% da ABL em SP

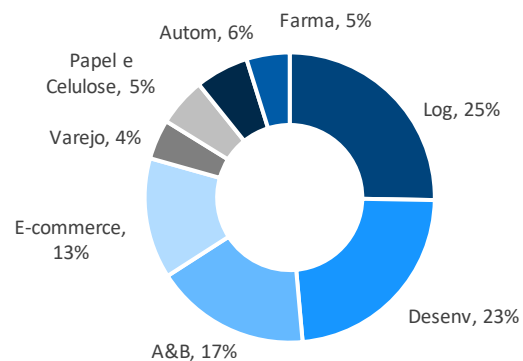
Indexador

(% da receita contratada)



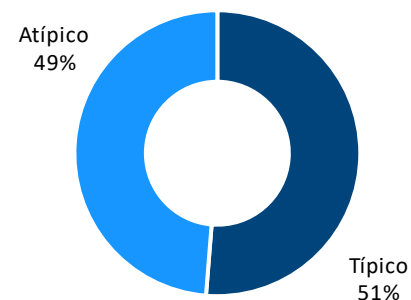
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



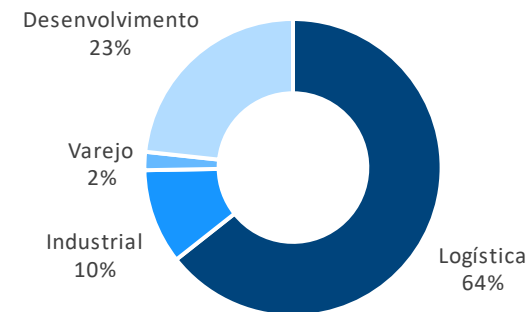
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

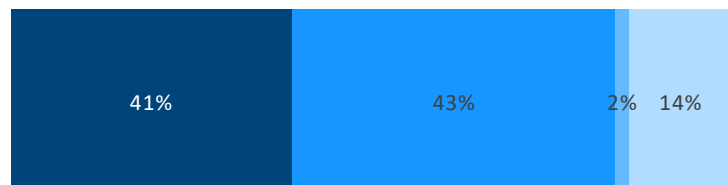


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



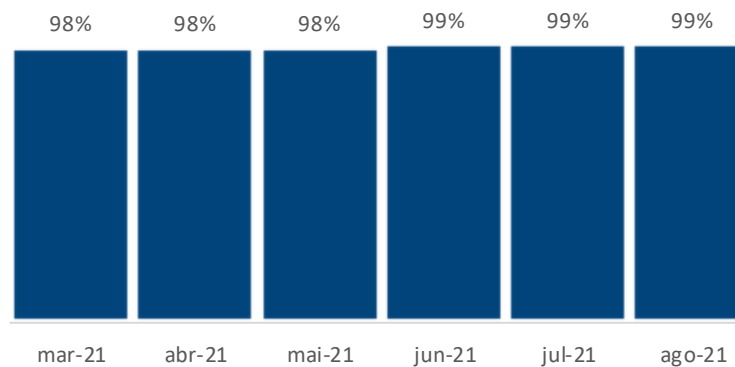
Tipo de Multa



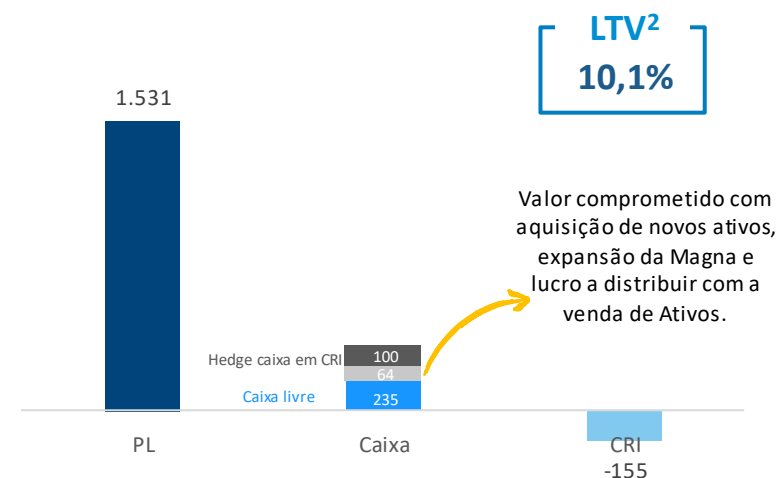
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 6 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira

(% ABL)

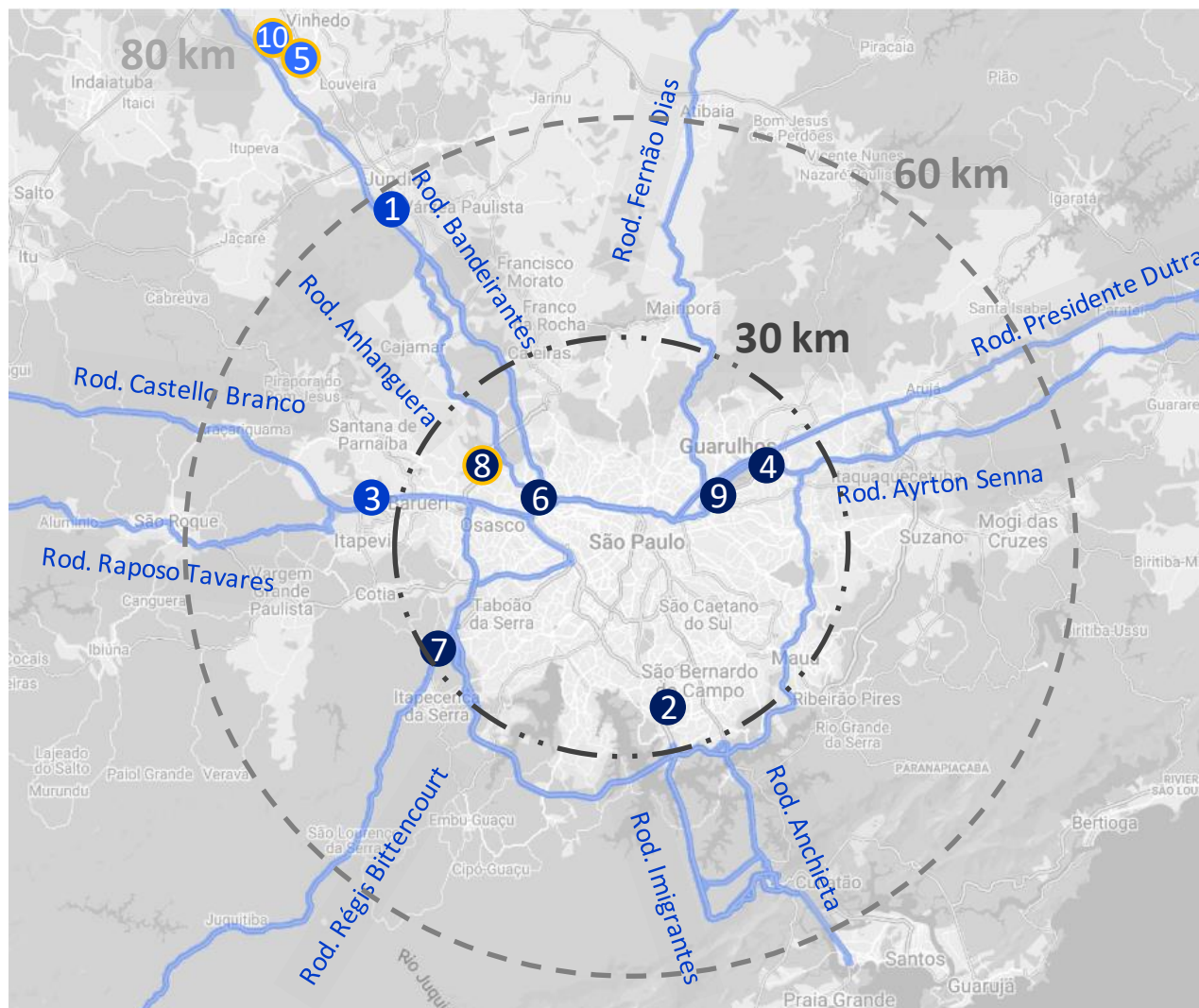
Alavancagem¹

(R\$ mm)

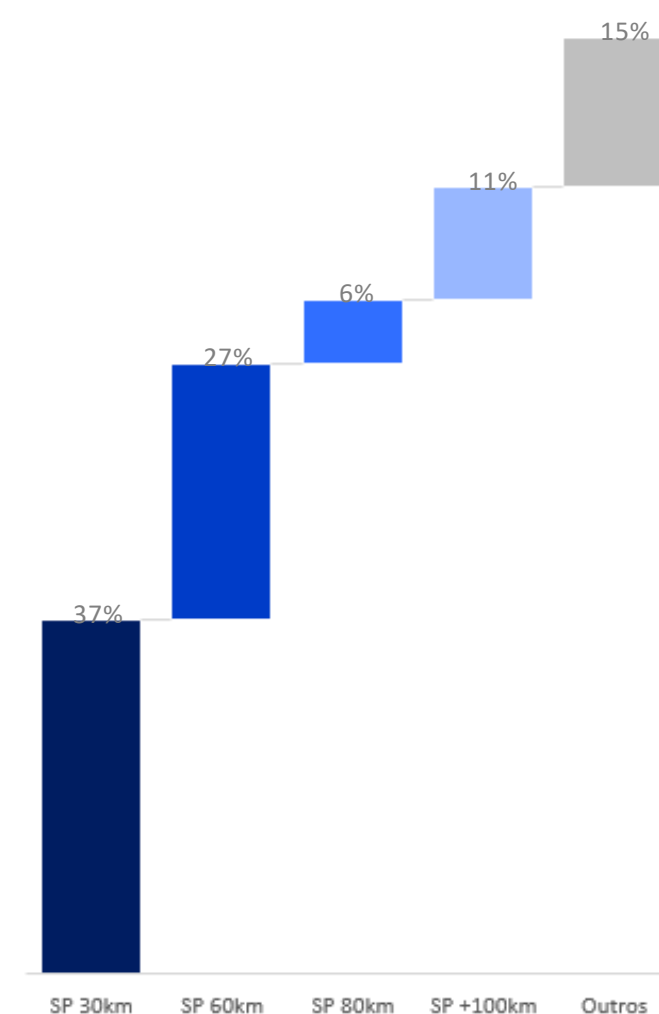


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Jundiaí (20%)
- 2 BTG Log SBC (17%)
- 3 Continental (7%)
- 4 Femsa (6%)
- 5 Ceratti* (5%)
- 6 Natura (5%)
- 7 BTG Log Embu (5%)
- 8 Itambé* (1%)
- 9 BTG Log GRU (2%)
- 10 Magna* (1%)



% da receita por localização



*Imóveis em desinvestimento

- 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: 4,53%
- Contrato: Multiusuário



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



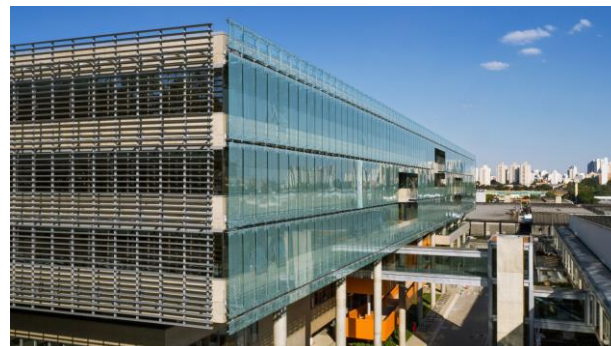
- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26,783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- 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: 5,533 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Itambé* São Paulo | SP
- ABL³: 3,810 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



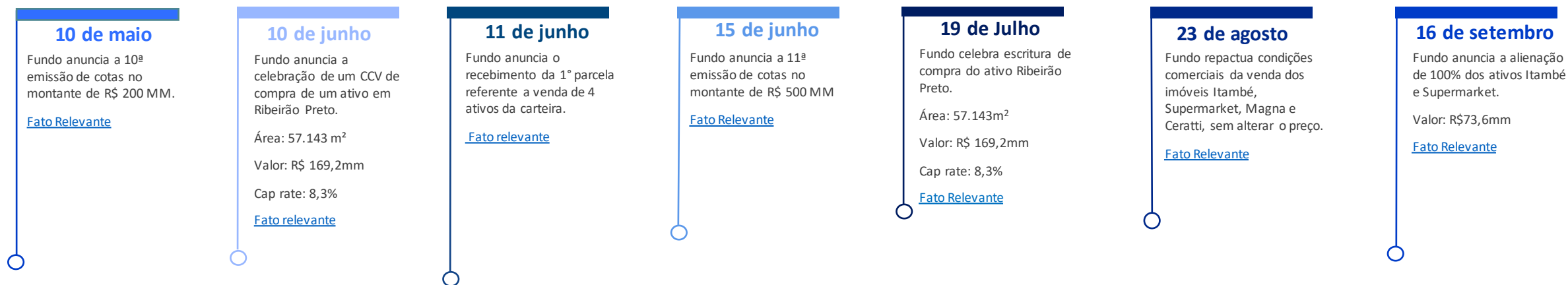
- Supermarket* Rio de Janeiro
- ABL³: 8,155 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



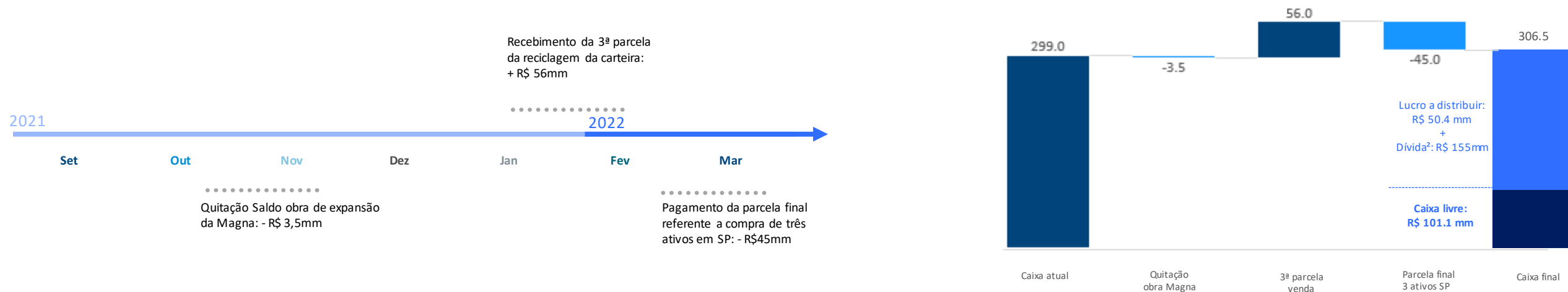
- Ceratti* Vinhedo | SP
- ABL: 7,342 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



Últimos eventos:



Fluxo de caixa previsto investimento e desinvestimento nos próximos meses¹:



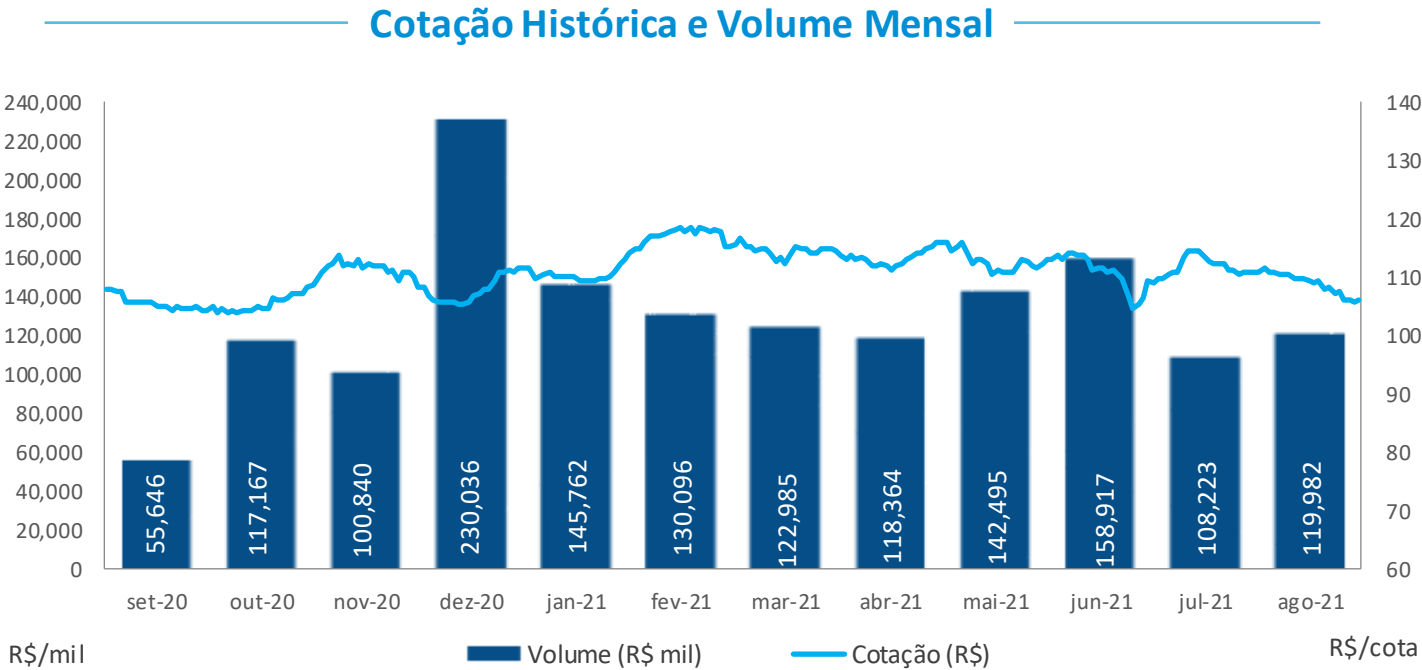
Contatos

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.



	Mês (ago-21)	2021	12M	24M
BTLG11	-3,0%	1,1%	9,1%	24,0%
IFIX	2,6%	-4,2%	-1,2%	3,4%
CDI Líquido ¹	0,4%	1,8%	2,3%	6,1%
IBOV	-2,5%	-0,2%	19,5%	16,7%

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** *p*actual