



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Relatório Mensal

Dezembro/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/01/2021
- Data de pagamento: 22/01/2021
- Rendimento: R\$ 0.60
- Mês de referência: Dezembro/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 no segmento de 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
1,447
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
111.5
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
101.6
(R\$ /cota)

Retorno de
6.8%
Em 12 meses

Rendimento
0.60
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
62,159

Dividend yield
6.5%

Volume
mensal
230,0
(milhões)

Imóveis³
12

WAULT²
7.0
anos

Vacância
financeira³
0%

ABL Total³
368,0m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/12/2020; (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 dezembro, o BLTG distribuiu R\$0.60/cota aos seus cotistas, já considerando todos novos Investidores que participaram da 9ª emissão do Fundo.

Nesse mês, além de todo valor referente ao prêmio de locação do ativo SBC, o BTLG também passou a ter direito ao valor completo da Renda Mínima do ativo de Jundiaí, mantendo-se em linha com os meses anteriores já considerada nova base de cotistas. Dessa forma, dois dos ativos alvo da oferta já estão performando completamente dentro do Fundo, sendo seus resultados diretamente distribuídos aos cotistas.

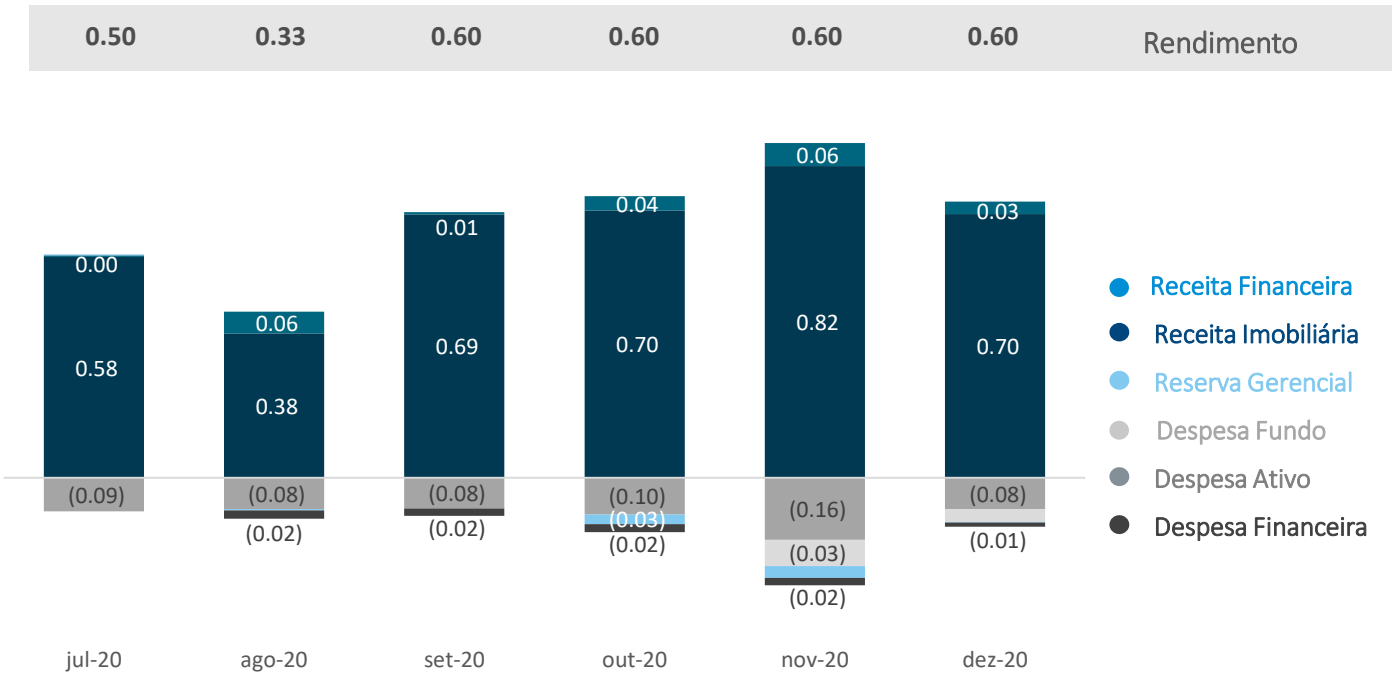
Houve também em dezembro uma redução no rendimento financeiro do Fundo, isso devido aos investimentos realizados ao longo do mês anterior e que impactaram na redução do caixa do BTLG.

O BTLG segue trabalhando ativamente na locação das áreas do ativo em Jundiaí, buscando locatários que estejam alinhados com a estratégia do fundo. Toda nova locação será amplamente comunicada ao Mercado.

Destacamos ainda a liquidez do BTLG no mês de dezembro, sendo o FII com maior média de volume de negócios dentre todos fundos listados na B3².

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência contábil; (2) Boletim Mensal de FIIs da B3, disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Histórico do Resultado¹



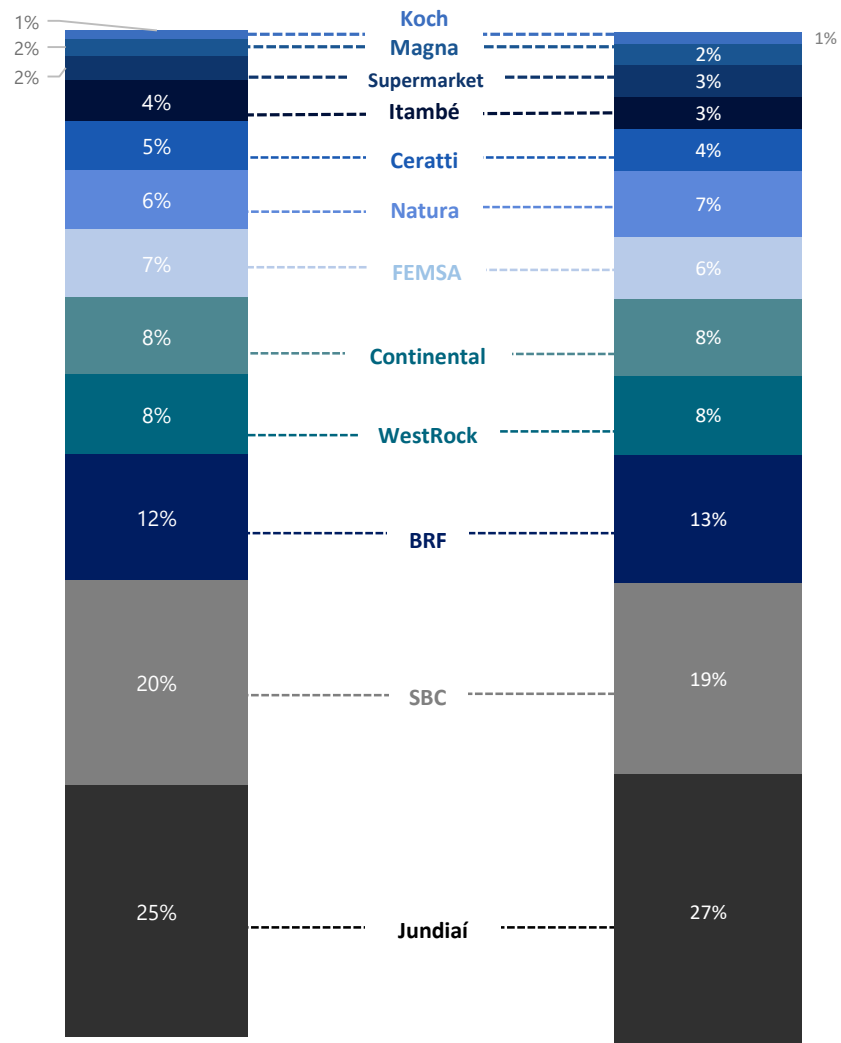
Demonstração de Resultados¹

	Jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20
Receita Imobiliária	1,970,859	2,657,031	4,851,752	4,922,378	5,743,383	9,030,069
Receita Financeira	14,903	405,208	42,686	270,240	428,745	437,805
Total Receitas	1,985,762	3,062,239	4,894,438	5,192,619	6,172,128	9,467,874
Despesa Fundo	-301,610	-580,471	-565,063	-677,182	-1,144,892	-1,075,813
Despesa Ativos	-	-	-	-	-483,279	-444,956
Despesa Financeira	-	-153,019	-138,674	-146,832	-134,975	-141,400
Total Despesas	-301,610	-733,490	-703,737	-824,015	-1,763,146	-1,662,168
Resultado Fundo	1,684,152	2,328,749	4,190,701	4,368,604	4,408,981	7,805,706
Resultado Fundo / cota	0.50	0.33	0.60	0.63	0.63	0.60
Rendimento Distribuído	0.50	0.33	0.60	0.60	0.60	0.60

Carteira

Receita de locação

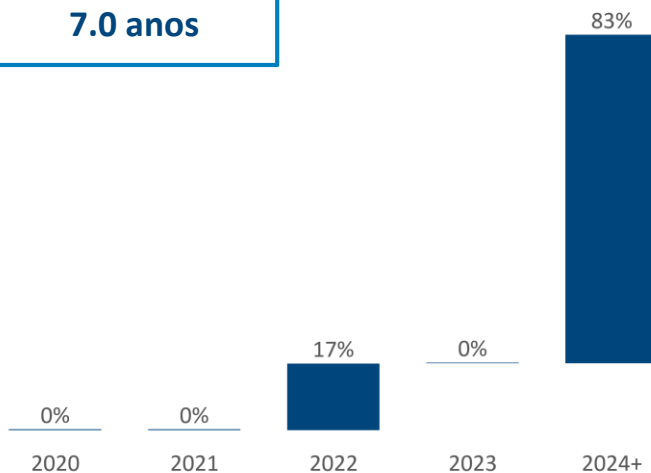
Valor Patrimonial



Vencimento

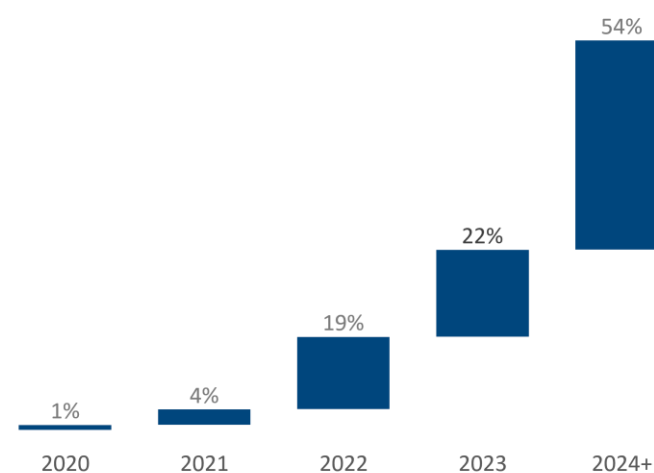
(% da receita contratada)

WAULT
7.0 anos



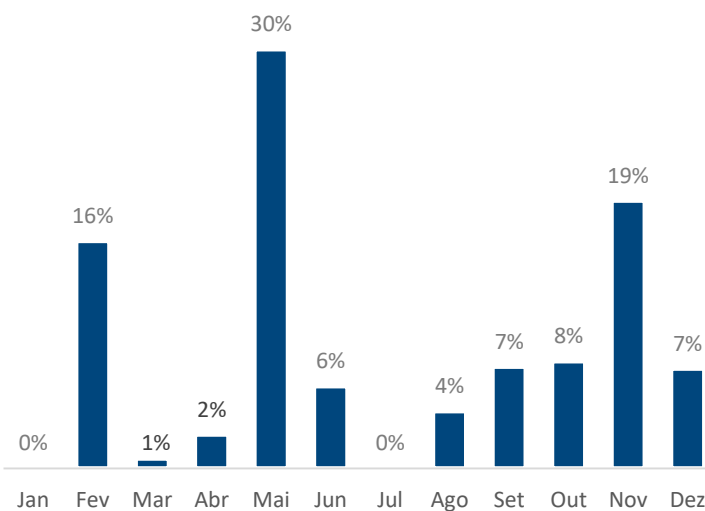
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



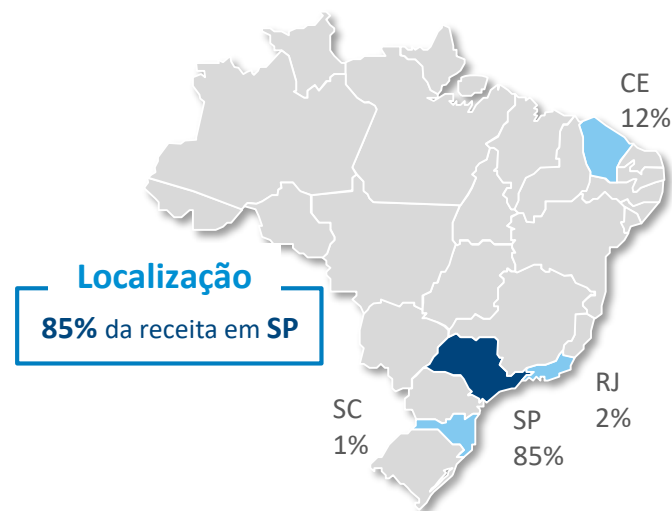
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da receita contratada)

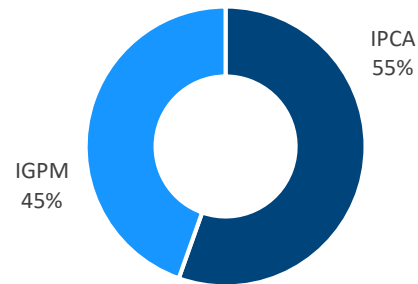


Localização

85% da receita em SP

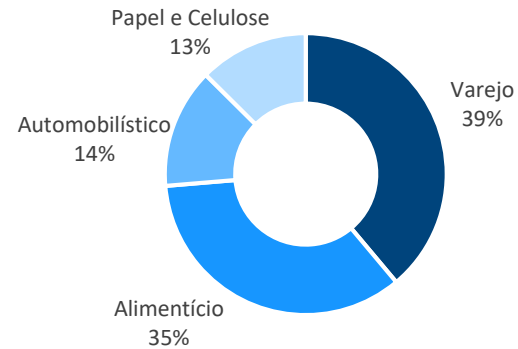
Indexador

(% da receita contratada)



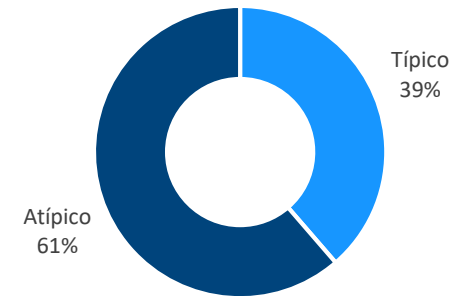
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



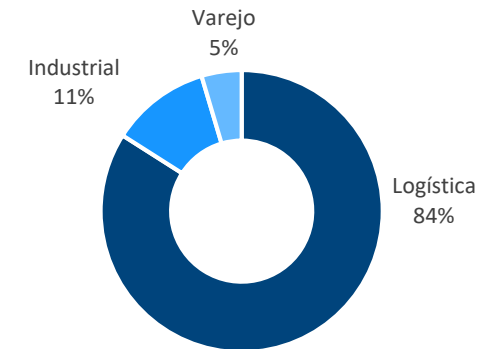
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

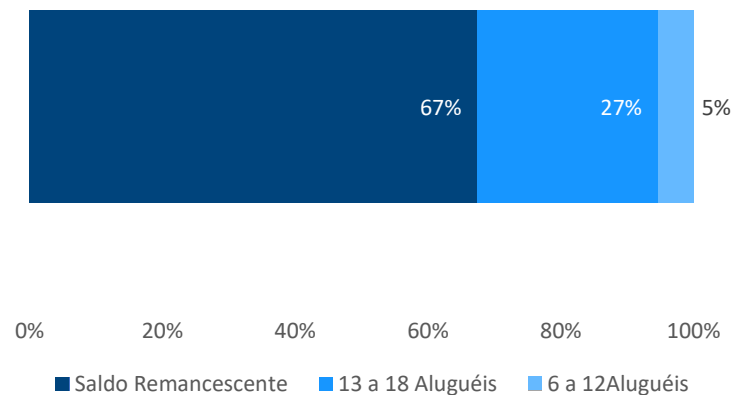


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)

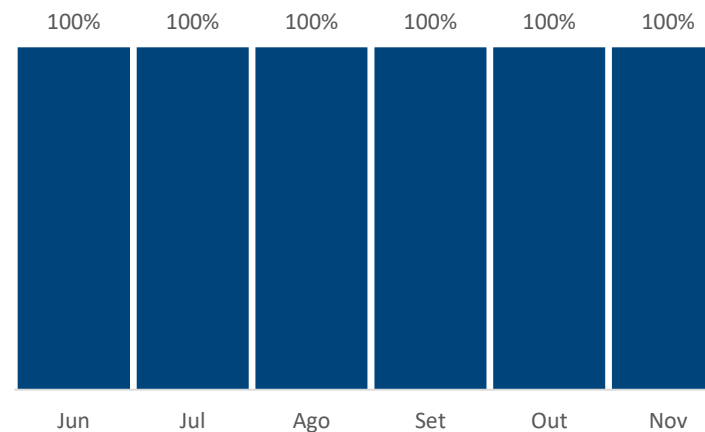


Tipo de Multa



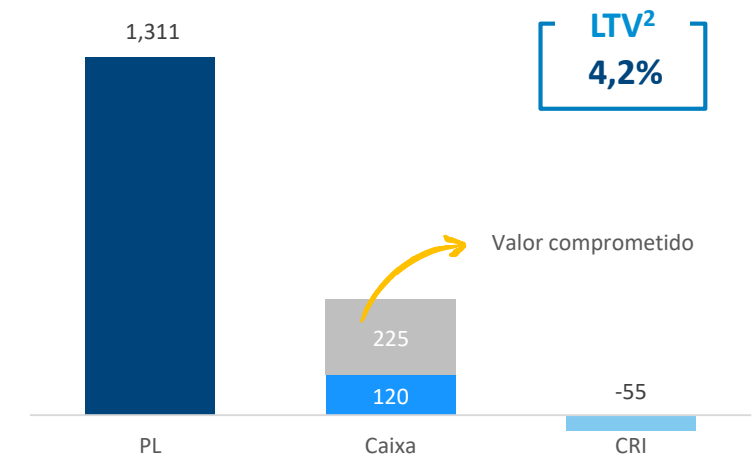
Ocupação Financeira

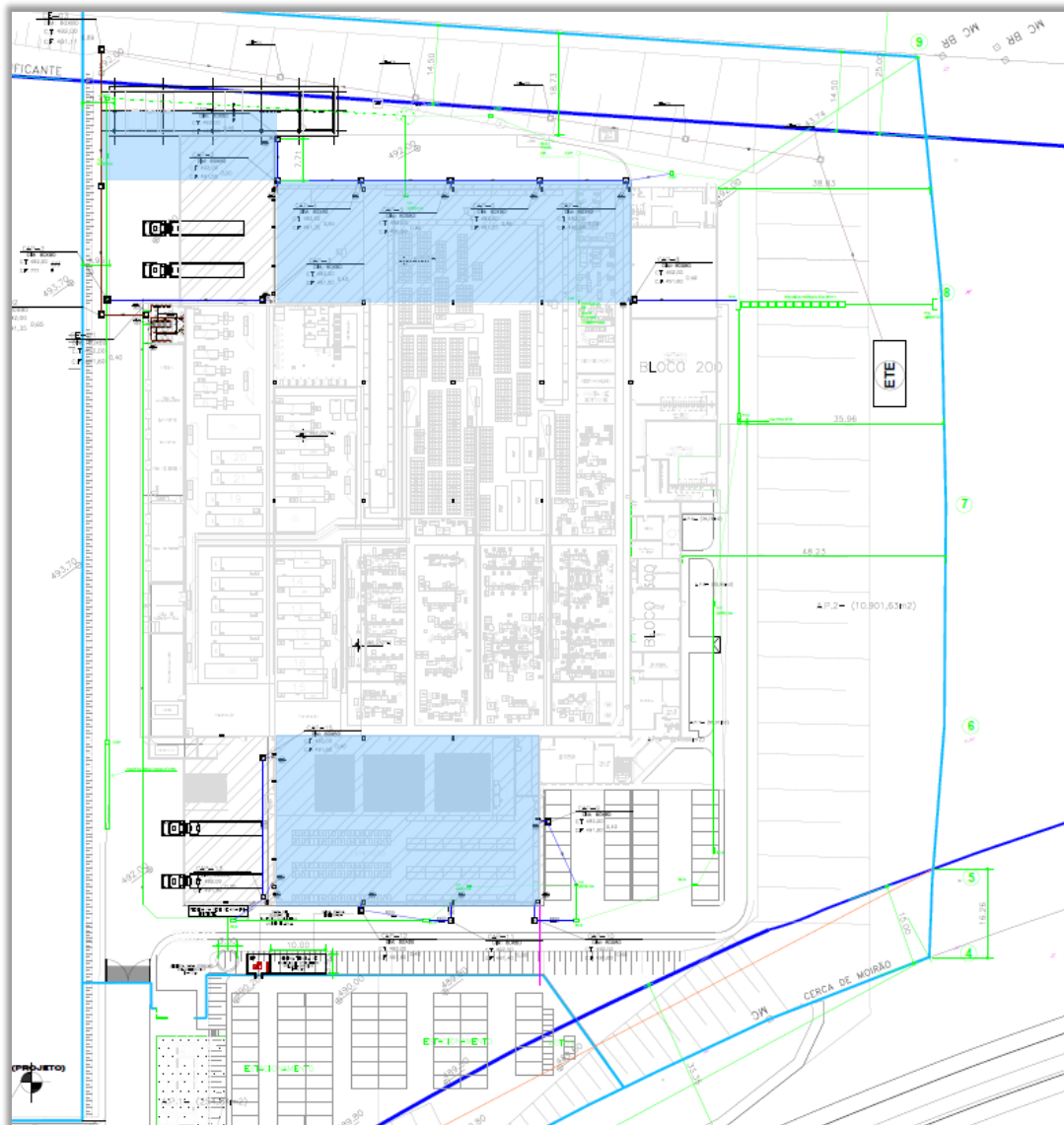
(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)





As obras de expansão no ativo locado para a Magna, em Vinhedo/SP, já estão de iniciando. A área total a ser expandida é de 4,250 m², resultando em um aumento de Área Bruta Locável de 3,295m², um crescimento de 32% do tamanho do imóvel.

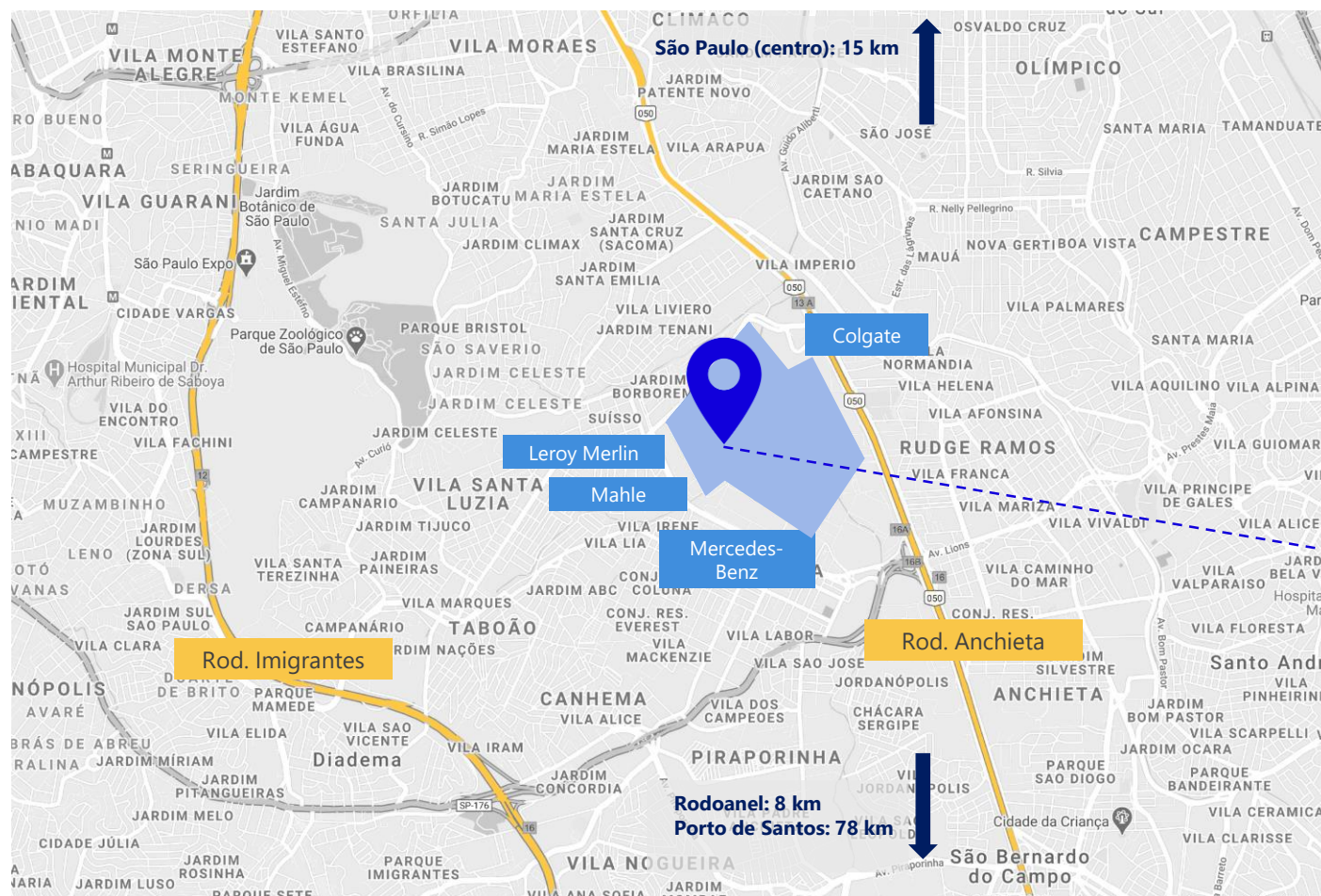
O *cap rate* do investimento do investimento será 9.5% em modalidade atípica.

Mais informações sobre o andamento das obras serão informados nos Relatórios Gerenciais seguintes.

[Comunicado ao Mercado](#)

 Áreas em expansão

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.



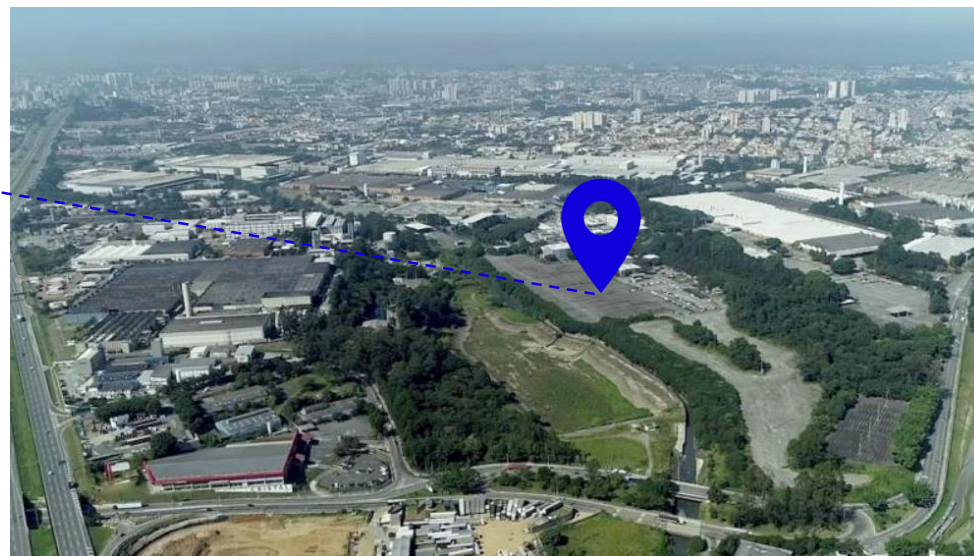
Área de Terreno: 1.072.000 m²



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





7ª Emissão

O BTLG iniciou 2020 com uma nova captação de recursos, de forma restrita, levantando recursos para a expansão do portfólio do Fundo.

Volume Captado: R\$135mm

[Relatório Gerencial](#)

Ativo BRF Fortaleza

Fundo anuncia aquisição de ativo em Fortaleza/CE locado para a BRF em contrato atípico com vencimento em 2032.

Valor da Aquisição: R\$120mm

[Comunicado ao Mercado](#)

8ª Emissão

BTLG anunciou uma nova captação de recursos, buscando expandir ainda mais o portfólio com ativos de qualidade e próximos a São Paulo.

Volume Captado: R\$360mm

Durante a oferta, realiza uma de suas principais alocações com a aquisição de participação no ativo Natura/SP.

[Relatório Gerencial](#)

Ativos SP

Fundo conclui aquisição de dois ativos no estado de SP, locados para a Continental e para WestRock, sendo o último em contrato atípico.

A aquisição eleva a participação de SP na receita do fundo e aumenta sua ABL total em 40,000 m²

[Fato Relevante](#)

9ª Emissão

BTLG anuncia mais uma emissão de cotas, desta vez aberta a todo o mercado, buscando concentrar ainda mais seu portfólio em SP e com ativo de alta qualidade.

Volume Captado: R\$600mm

[Prospecto da Oferta](#)

Aquisição SBC

BTLG participa da aquisição de área para desenvolvimento de galpões distante 15km do centro de São Paulo com grande potencial de *Last Mile*, sendo considerando um *Trophy Asset* para o Fundo.

[Fato Relevante](#)

Aquisição Jundiaí

Fundo adquire parque logístico recém inaugurado na cidade de Jundiaí, com fácil acesso às principais rodovias de SP e com características AAA.

[Fato Relevante](#)

Contatos

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

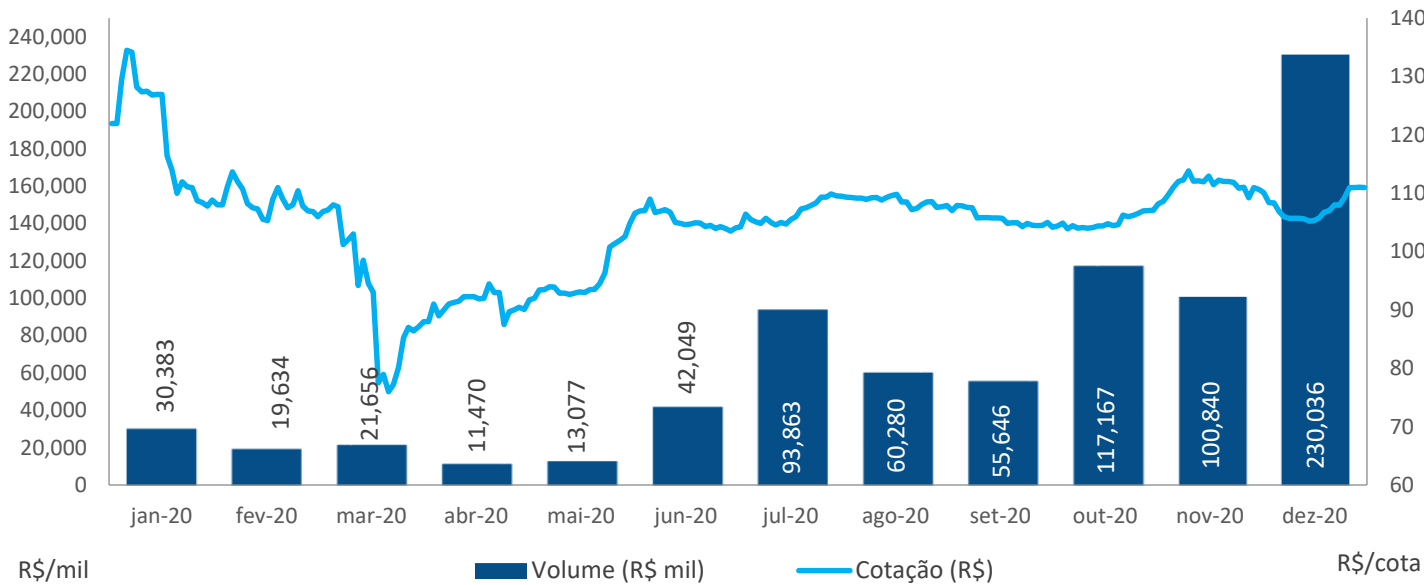
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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	1.8%	6.8%	6.8%	81.1%
IFIX	2.2%	-10.2%	-10.2%	22.1%
CDI Líquido ¹	0.1%	2.4%	2.4%	7.6%
IBOV	9.2%	2.9%	2.9%	35.4%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%