



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Fevereiro/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/03/2021
- Data de pagamento: 22/03/2021
- Rendimento: R\$ 0.60
- Mês de referência: Fevereiro/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
Mercado¹
1,532
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
118.0
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
101.1
(R\$ /cota)

Retorno de
7.0%
Em 2021

Rendimento
0.60
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
84,039

Dividend yield
6.1%

Volume
mensal
130,1
(milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
7.6
anos

Vacância
financeira³
1.3%

ABL Total³
454,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 26/02/2021; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos 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 fevereiro, tivemos um crescimento das receitas do Fundo em virtude do pagamento antecipado do aluguel de um dos inquilinos, elevando o resultado do mês para R\$ 0.70/cota. Contudo, a gestão optou por manter a distribuição no mesmo patamar de R\$0.60/cota.

No ano, o Fundo obteve retorno de 7.0% considerando a valorização de suas cotas e os rendimentos distribuídos. Destacamos ainda sua liquidez que nos últimos meses tem se mantido no TOP 10 FIIs mais negociados da bolsa.

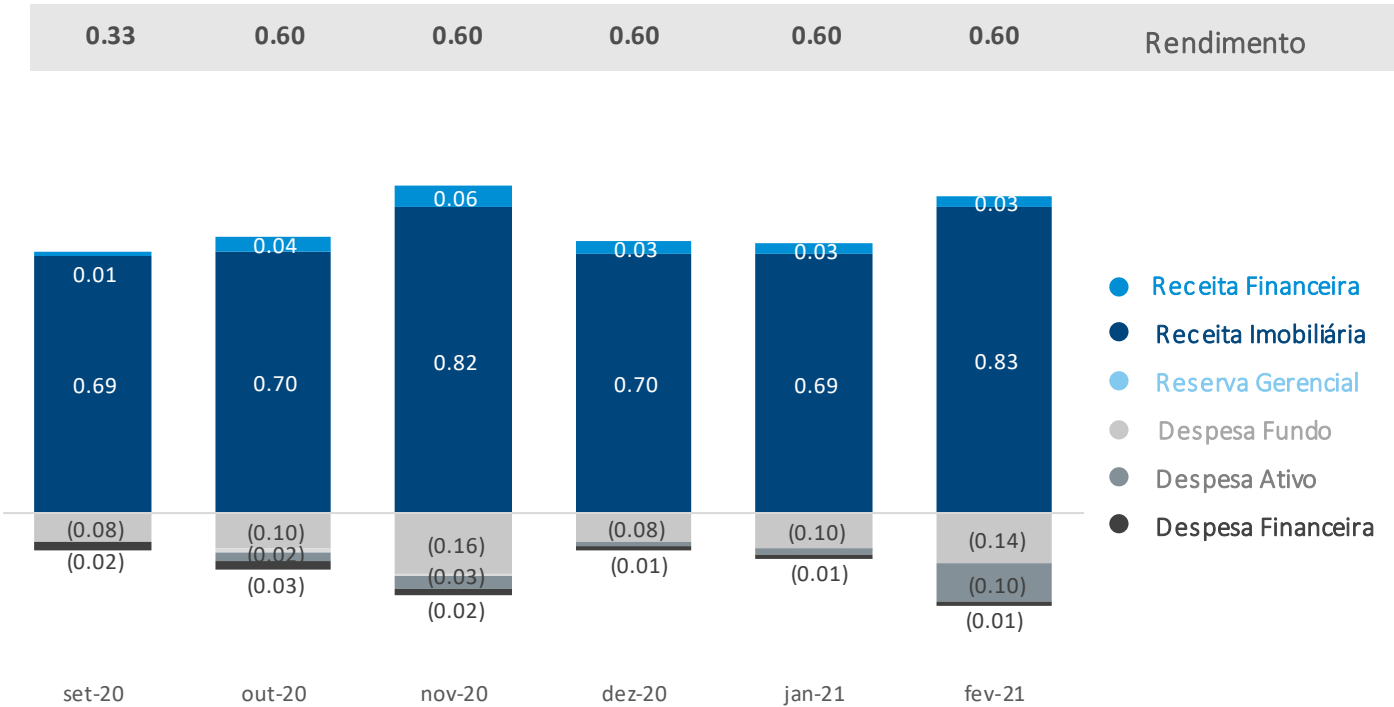
No mês assinamos a aquisição de três ativos AAA localizados em São Paulo, todos com certificação *Leed*. A aquisição representa uma expansão de 24% da ABL do Fundo e um aumento de exposição ao principal mercado logístico do país, consolidando 89% da ABL total do Fundo no Estado de São Paulo (48% no raio 30Km de SP). A partir da data de pagamento da primeira parcela, 18/03, o Fundo fará jus a receita integral de aluguel dos imóveis, equivalente à R\$ 0,08 por cota por mês.

Já no decorrer do mês atuamos na integração do novo portfólio ao Fundo, buscando encontrar sinergias operacionais com os outros ativos da carteira.

Por fim, em fevereiro celebramos duas novas importantes locações com prazo de 10 anos cada e que juntas resultam em mais 27 mil m² de área locada, elevando o WAULT para 7.6 anos. Um novo contrato atípico com a SM Farmacêutica e uma expansão com a Madeira Madeira em um dos ativos de maior relevância na carteira do Fundo: o BTLG Jundiaí. Com isso, após apenas 5 meses da entrega do imóvel atingimos 92% de ocupação, com 0% de vacância financeira.

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

Histórico do Resultado¹



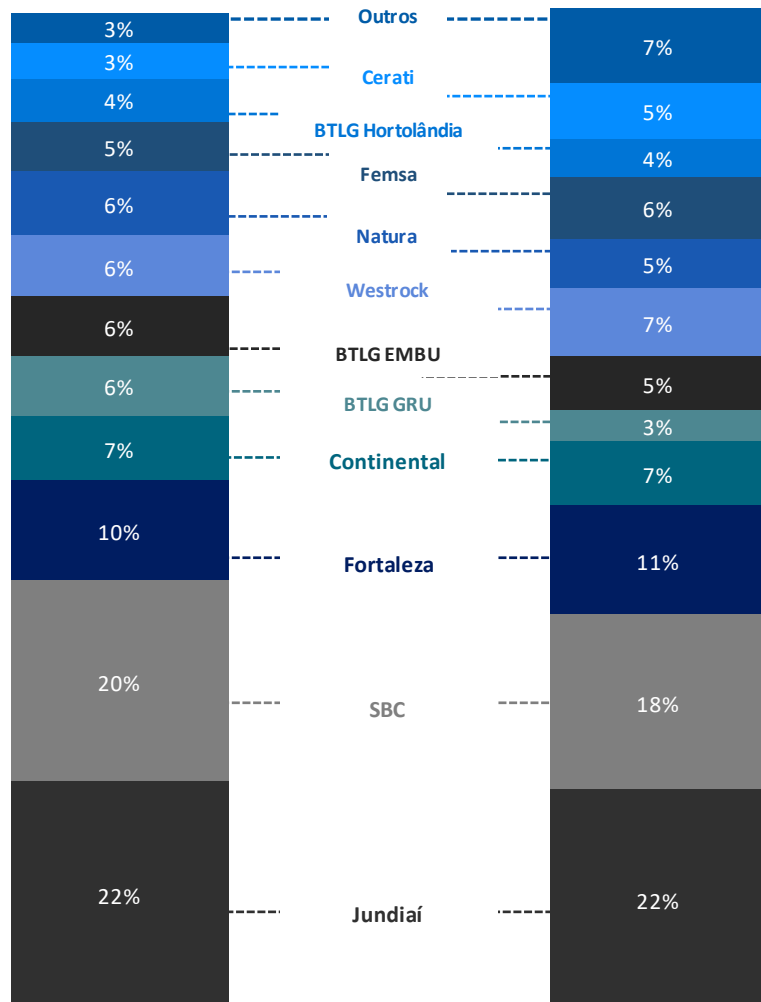
Demonstração de Resultados¹

	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21
Receita Imobiliária	4,851,752	4,922,378	5,743,383	9,030,069	9,021,839	10,722,511
Receita Financeira	42,686	270,240	428,745	437,805	396,420	354,640
Total Receitas	4,894,438	5,192,619	6,172,128	9,467,874	9,418,259	11,077,150
Despesa Fundo	-565,063	-677,182	-1,144,892	-1,075,813	-1,235,812	-1,801,857
Despesa Ativos	0	0	-483,279	-444,956	0	0
Despesa Financeira	-138,674	-146,832	-134,975	-141,400	-128,550	-134,975
Total Despesas	-703,737	-824,015	-1,763,146	-1,662,168	-1,364,362	-1,936,832
Resultado Fundo	4,190,701	4,368,604	4,408,981	7,805,706	8,053,897	9,140,319
Resultado Fundo / cota	0.60	0.63	0.63	0.60	0.62	0.70
Rendimento Distribuído	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

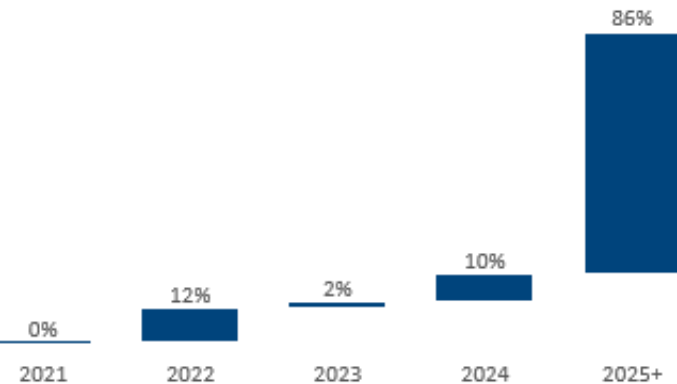
Carteira¹

Receita de locação

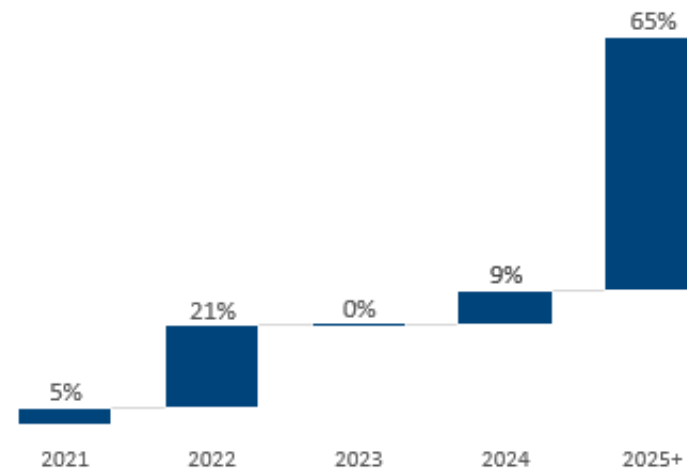
Valor Patrimonial

Vencimento¹

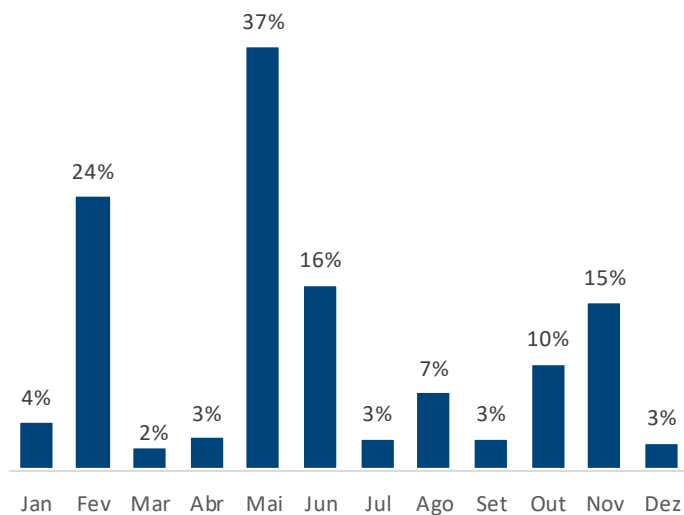
(% da receita contratada)

WAULT
7.6 anosRevisional ou Vencimento¹

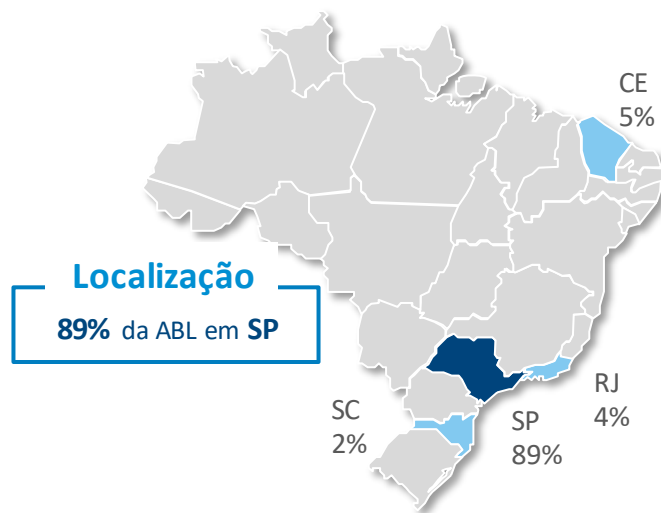
(% da receita contratada)

Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)

Geografia¹

(% da ABL)



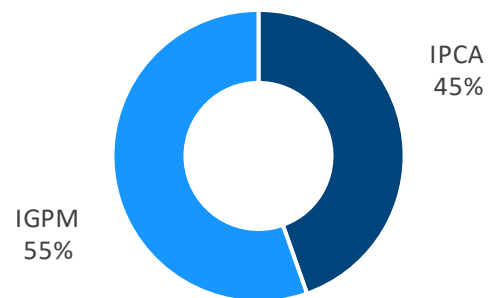
Localização

89% da ABL em SP

Nota: (1) Valores com referência no fechamento de fevereiro/2021

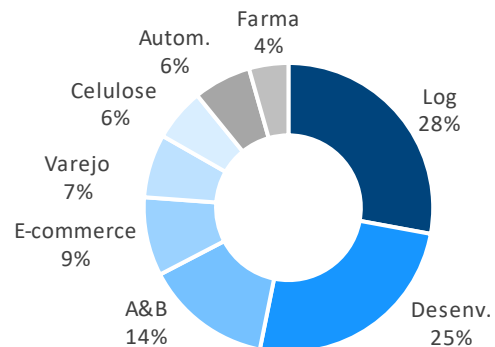
Indexador

(% da receita contratada)



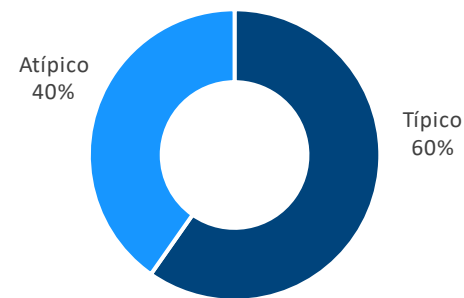
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



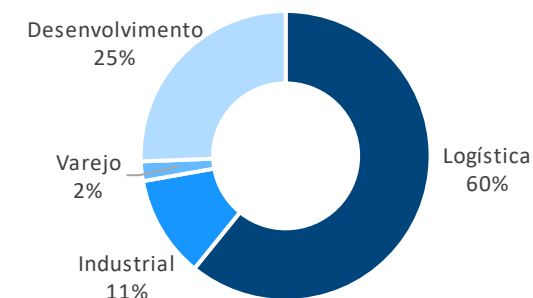
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



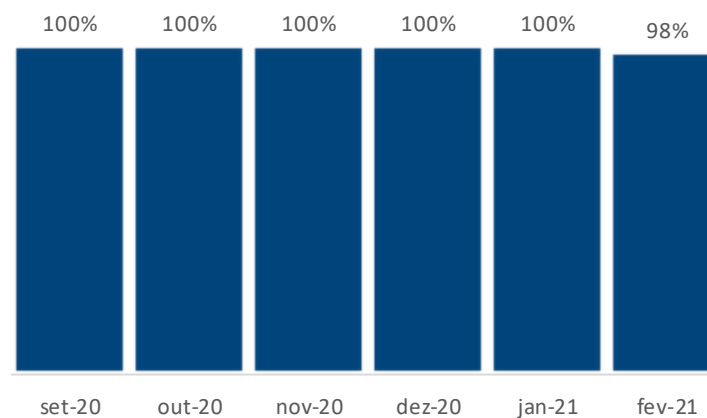
Tipo de Multa



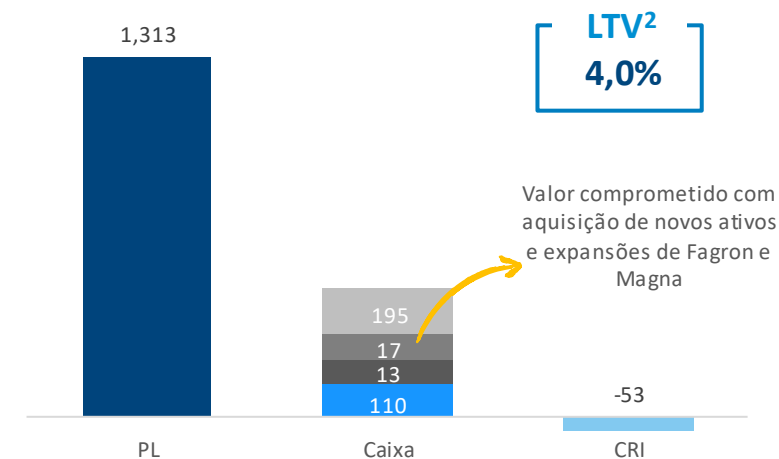
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 6 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira

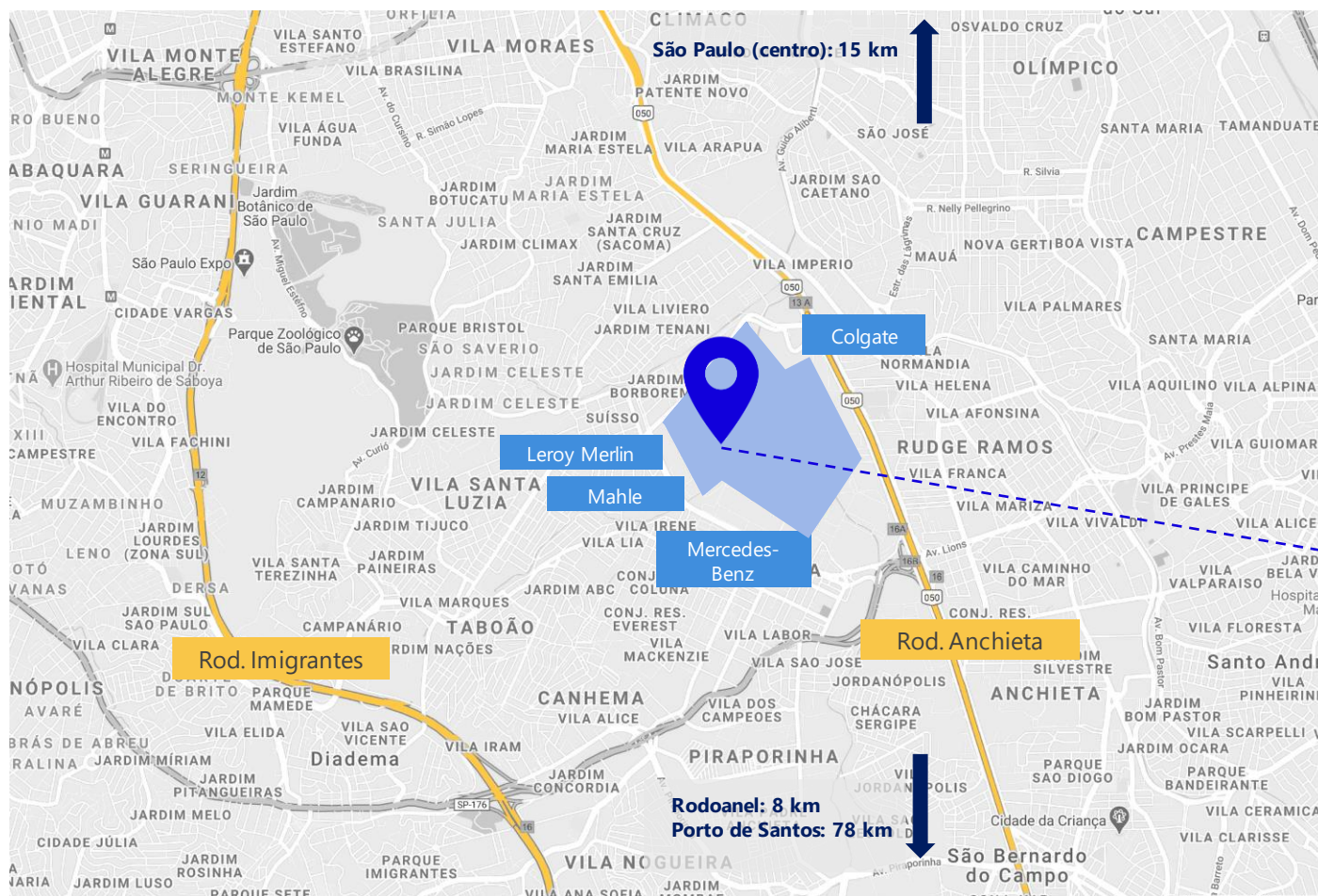
(% ABL)

Alavancagem¹

(R\$ mm)



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.



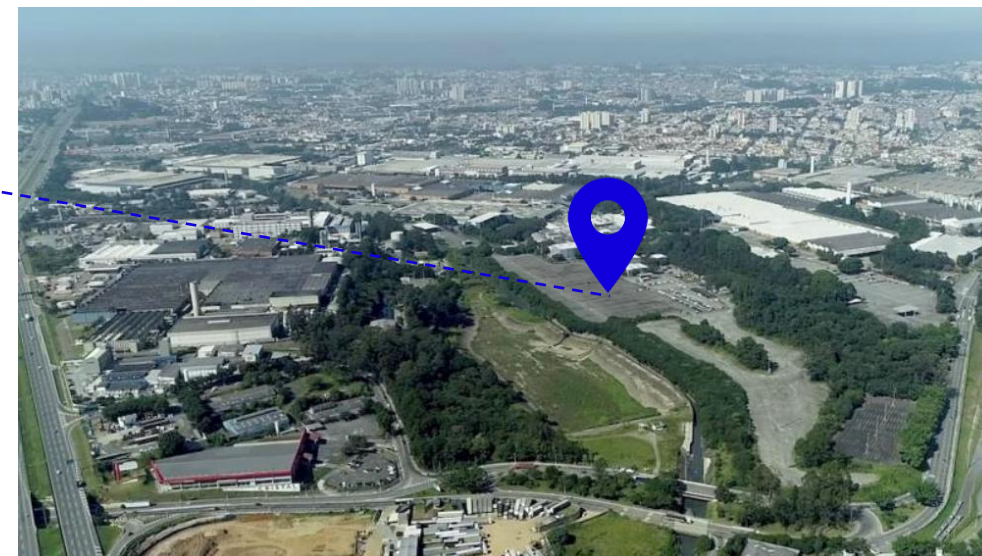
Área de Terreno: 1.072.000 m²



Área Construída¹: 412.000 m²



Área Potencial²: 460.000 m²



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



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



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



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



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



- Hortolândia | SP
- ABL: 36,024 m²
- Vacância: 4,53%
- Contrato: Multiusuário



- 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





Guarulhos



Embu



Hortolândia

05 de novembro

Fundo anuncia finalização da aquisição do ativo Jundiáí.

Área: 100,028 m²

Valor: R\$270mm

Renda Mínima: 8.0%

[Fato Relevante](#)

20 de novembro

Fundo conclui negociação de nova locação no ativo Jundiáí 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](#)

09 de fevereiro

Fundo firma contrato de locação de modalidade atípica com a locatária Fagron no ativo de Jundiáí.

Área: 10,759m²

Cap Rate: 11.7%

[Fato Relevante](#)

18 de março

Fundo passa a ser único titular da propriedade de três ativos próximos a cidade de São Paulo/SP, todos com características AAA, expandindo seu portfólio e consolidando-se em umas das regiões mais resilientes.

Valor: R\$195mm

Área: 86,863m²

Cap Rate: 8.0%

[Fato Relevante](#)

[Fato Relevante Aquisição](#)

Contatos

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

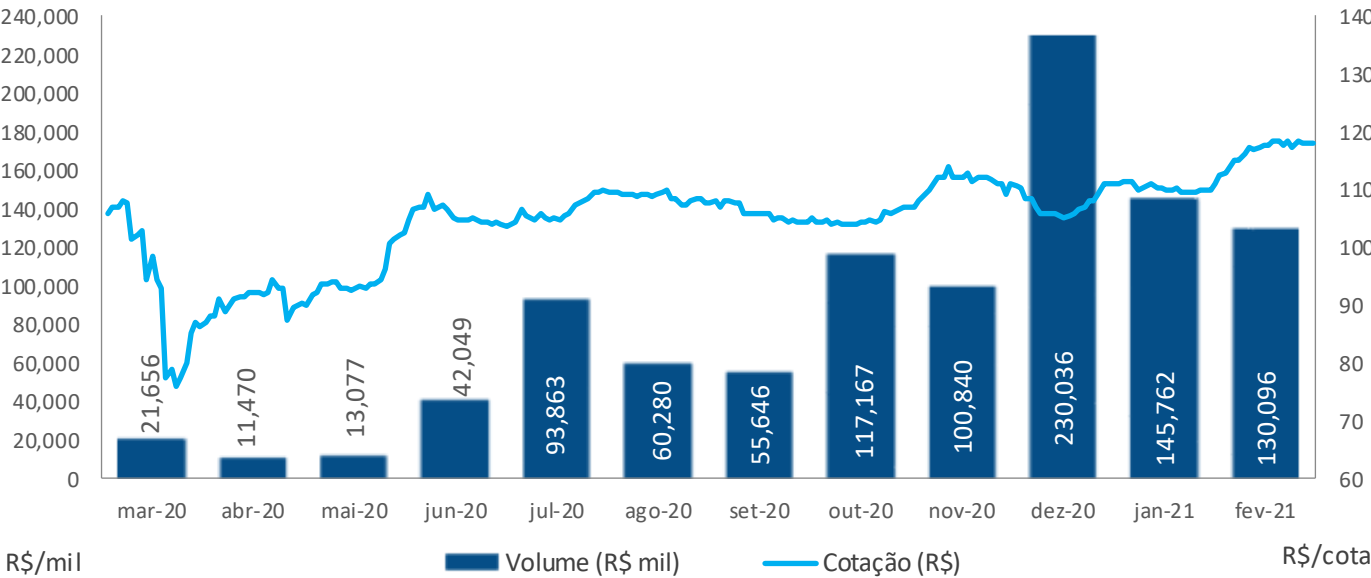
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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	2021	12M	24M
BTLG11	5.0%	7.0%	21.4%	53.8%
IFIX	0.9%	0.5%	-2.6%	18.6%
CDI Líquido ¹	0.1%	0.2%	2.0%	8.0%
IBOV	-3.4%	-7.5%	5.6%	15.6%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



BTGLOG

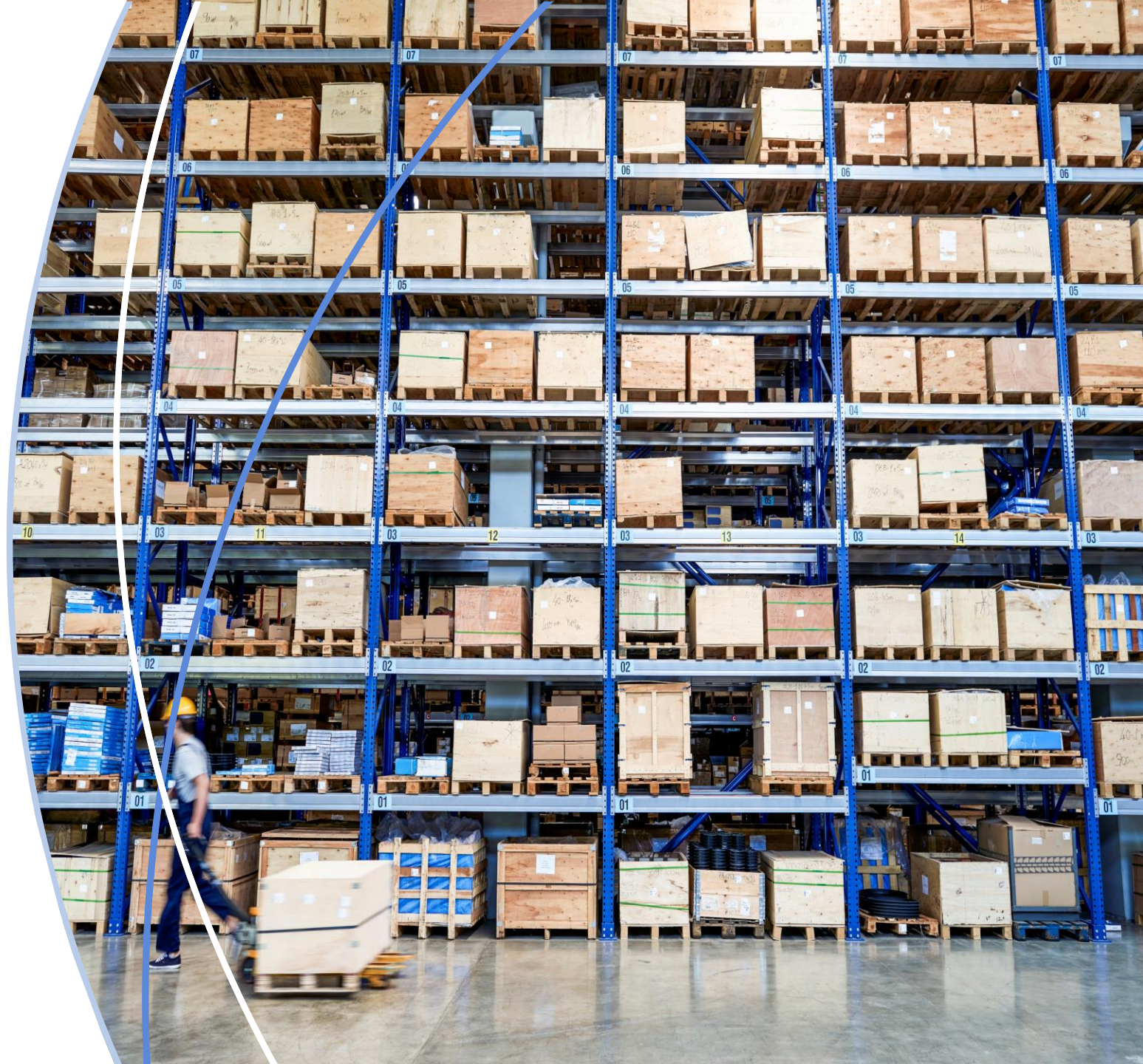
Anexo II

Novo Contrato de Locação

Jundiaí

Fagron

Fevereiro/2021



Destaques



1 Valor da Aquisição de R\$ 195 milhões (R\$ 2,224/m²)

- Parcela I: R\$ 145.00 mm
- Parcela II: R\$ 50.00 mm (em 12 meses)

2 Dividend Yield estimado para 2021: 9.6% a.a.

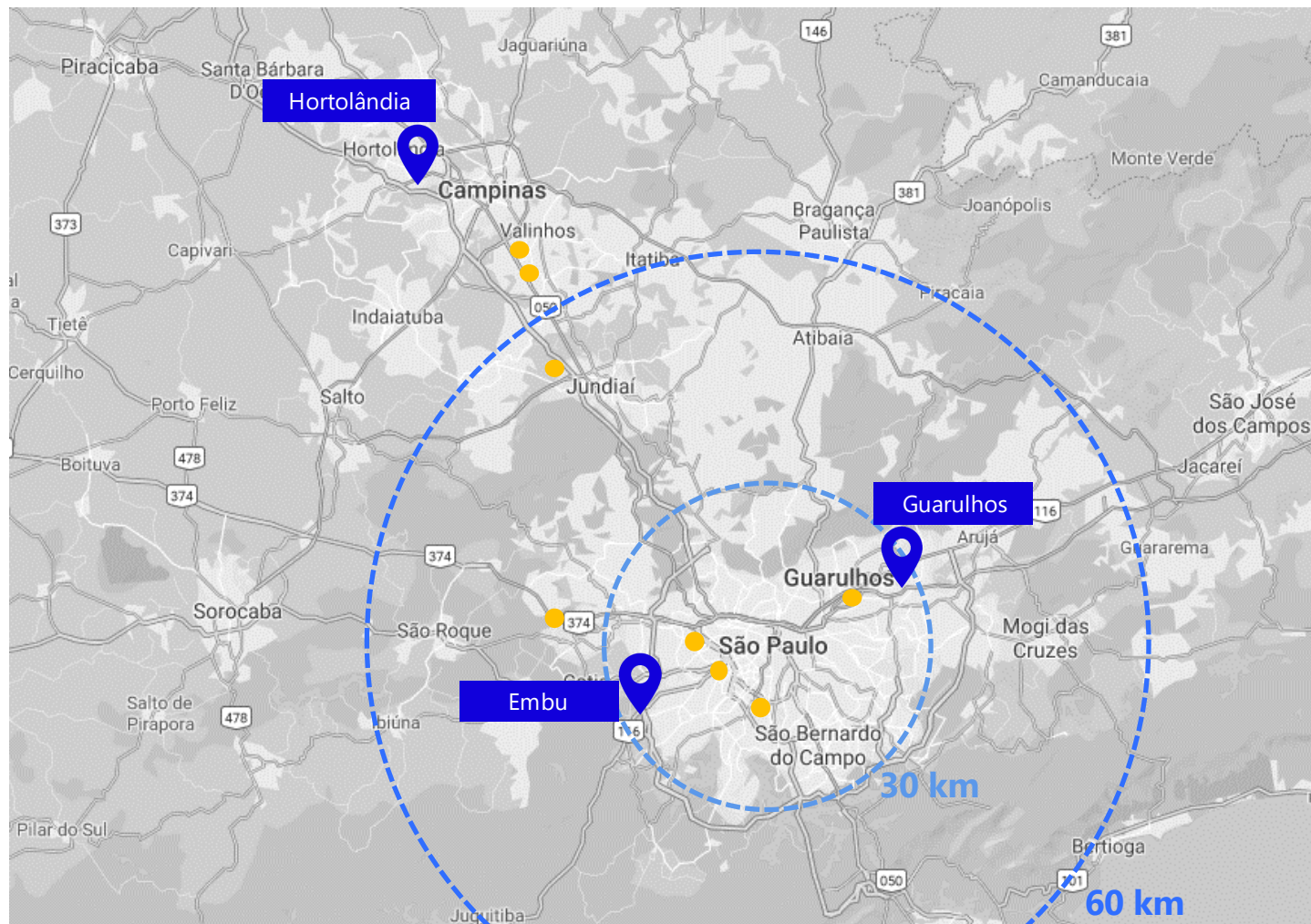
- Yield 1º ano: 9.6%¹
- Cap rate estimado: 8.0%²
- Aumento na Receita: R\$0.08/cota³

3 3 ativos AAA em São Paulo

- 87% da receita do BTLG localizada em São Paulo, sendo que **52%** se concentra no raio de **30km** da cidade.



Localização



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTG





BTG**LOG**
⚡

Ativo BTLG Guarulhos | SP

Galpão Modular AAA



BTLG Guarulhos | SP

Principais informações

Localização

[Guarulhos, SP – Rod. Presidente Dutra](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

33,800 m²

Área Bruta Locável (ABL)

20,247 m²

Área Locada

80%



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	10 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

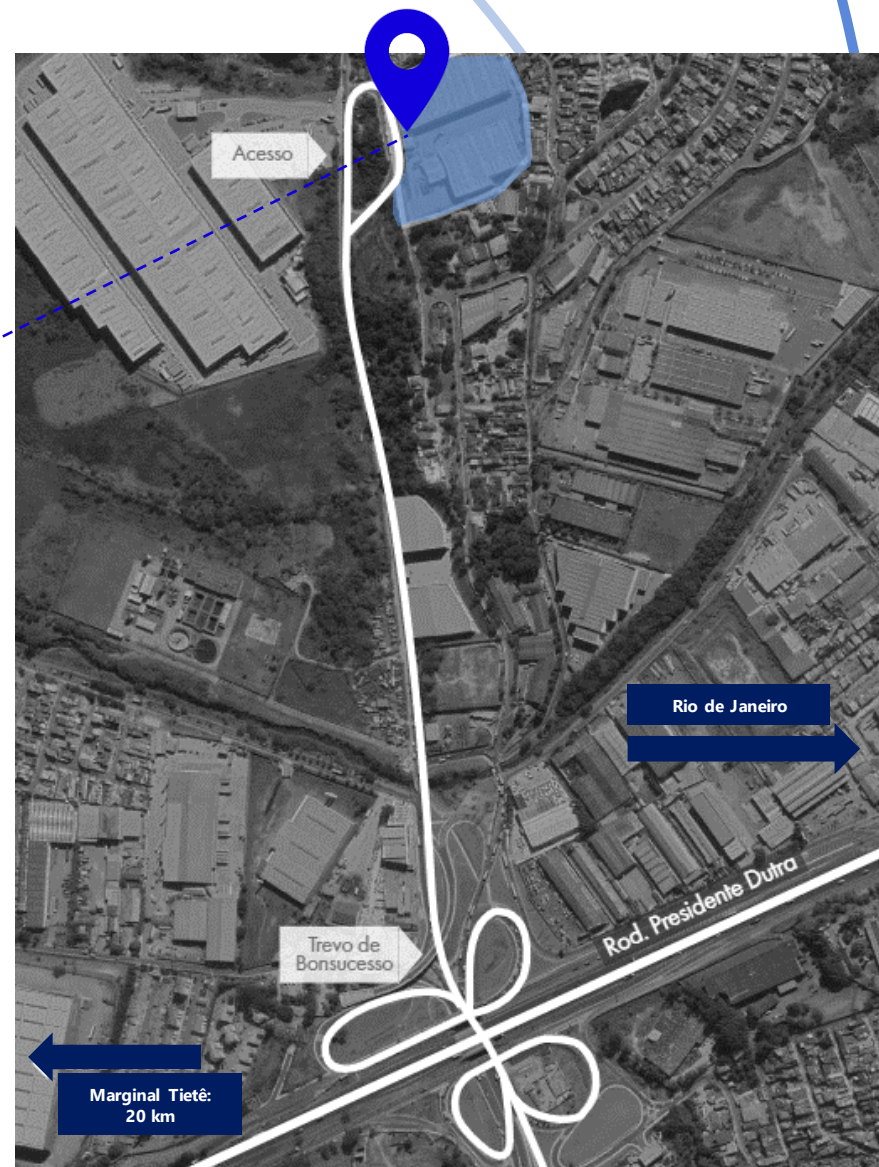
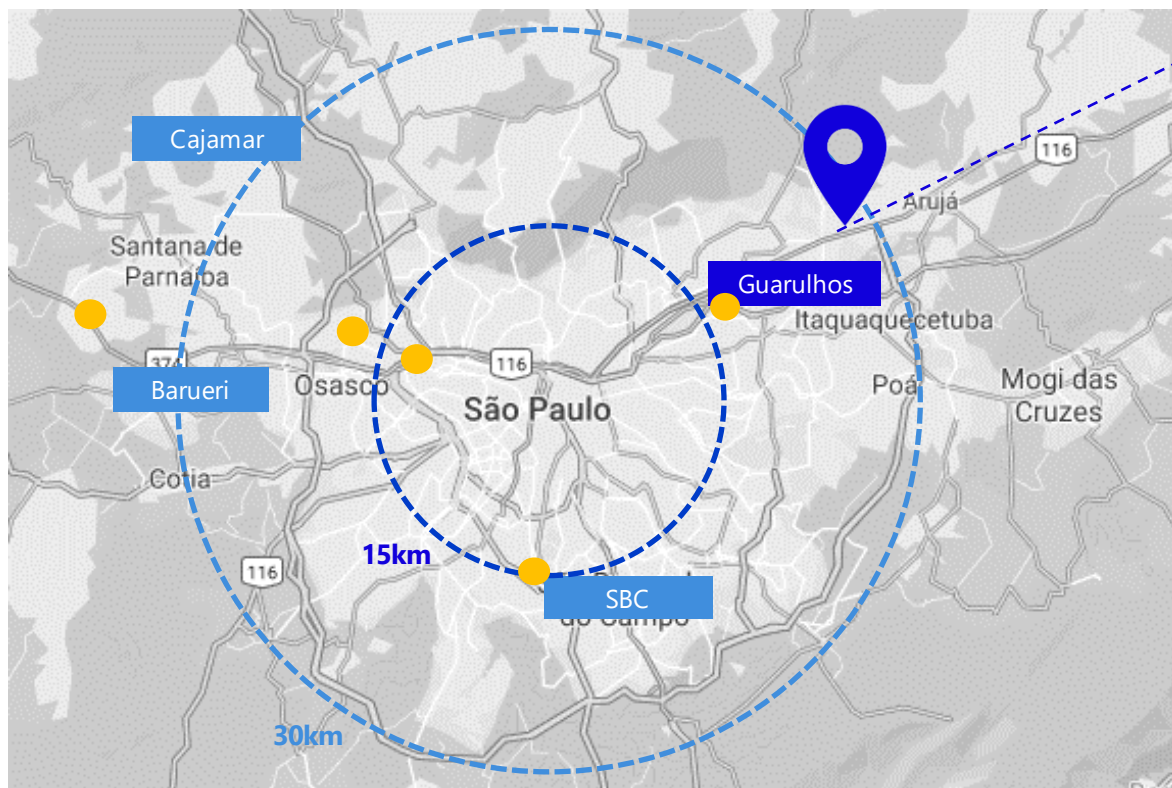
- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar



BTLG Guarulhos | SP

Localização

Ativo se localiza em Guarulhos, que se destaca como centro estratégico de distribuição e logística pela proximidade com São Paulo e por estar localizada na confluência de rodovias que a ligam até o Rio de Janeiro. O entorno do imóvel encontra-se completamente consolidado e conta ainda com fácil acesso a rodovias como Presidente Dutra, Fernão Dias, Ayrton Senna e ao Rodoanel Mário Covas e ainda próximo do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), há cerca de 5km de distância.



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG



Ativo BTLG Embu | SP

Galpão Modular AAA



BTLG Embu | SP

Principais informações

Localização

[Itapecerica | Embu, SP – Rod. Régis Bittencourt](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

67,500 m²

Área Bruta Locável (ABL)

30,592 m²

Área Locada

88%



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	16 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar

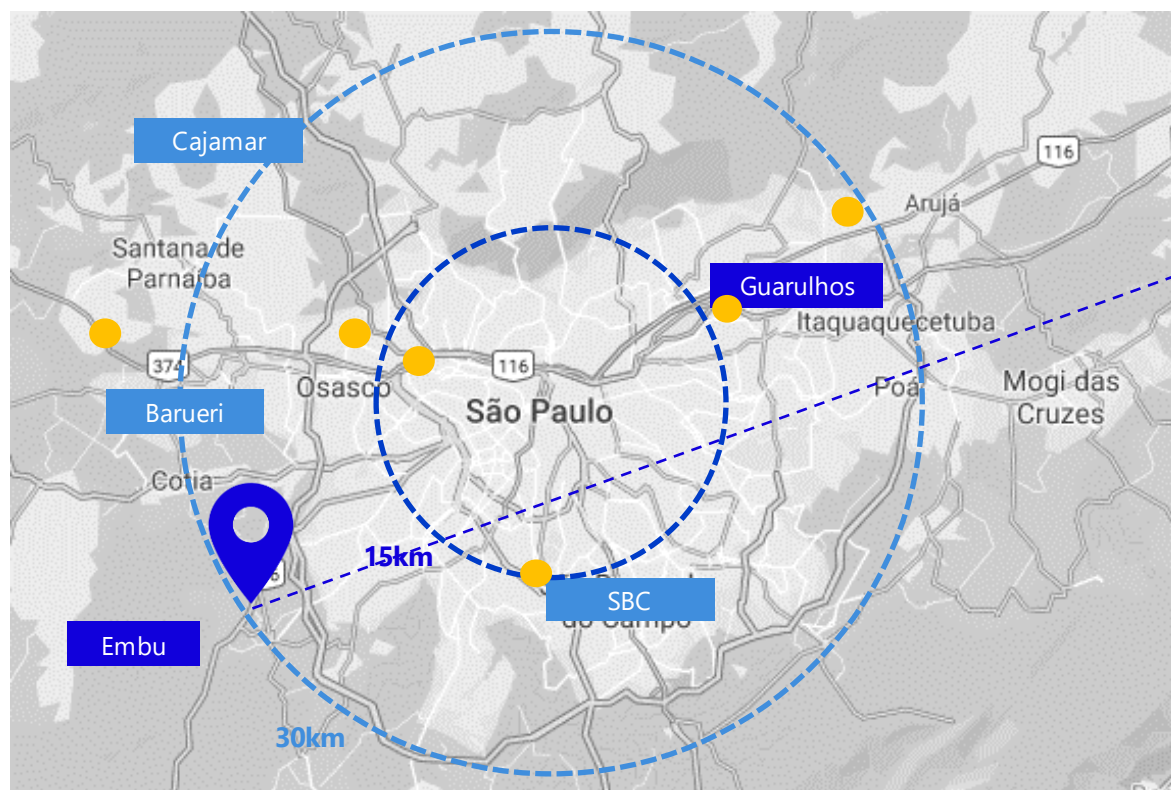


BTLG Embu | SP

Localização

A região de Embu está localizada no principal eixo de conexão entre as regiões Sul e Sudeste, no qual se realiza pela Rodovia Régis Bittencourt, dando acesso tanto à cidade de São Paulo, sem nenhum pedágio nesse sentido, quanto ao estado do Paraná até a divisa com Santa Catarina.

Inserido no município de Itapeverica da Serra, o Ativo se destaca pela sua proximidade com São Paulo, dentro de seu raio de 30km. O imóvel tem bastante eficiência na operação de empresas de logística, distribuidoras, transportadoras e indústrias leves, garantido pela fluidez no tráfego do condomínio



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG





Ativo BTLG Hortolândia | SP

Galpão Modular AAA



BTLG Hortolândia | SP

Principais informações

Localização

[Hortolândia, SP – Rodovia dos Bandeirantes](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

64,555 m²

Área Bruta Locável (ABL)

36,024 m²

Área Locada

100%



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	22 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar

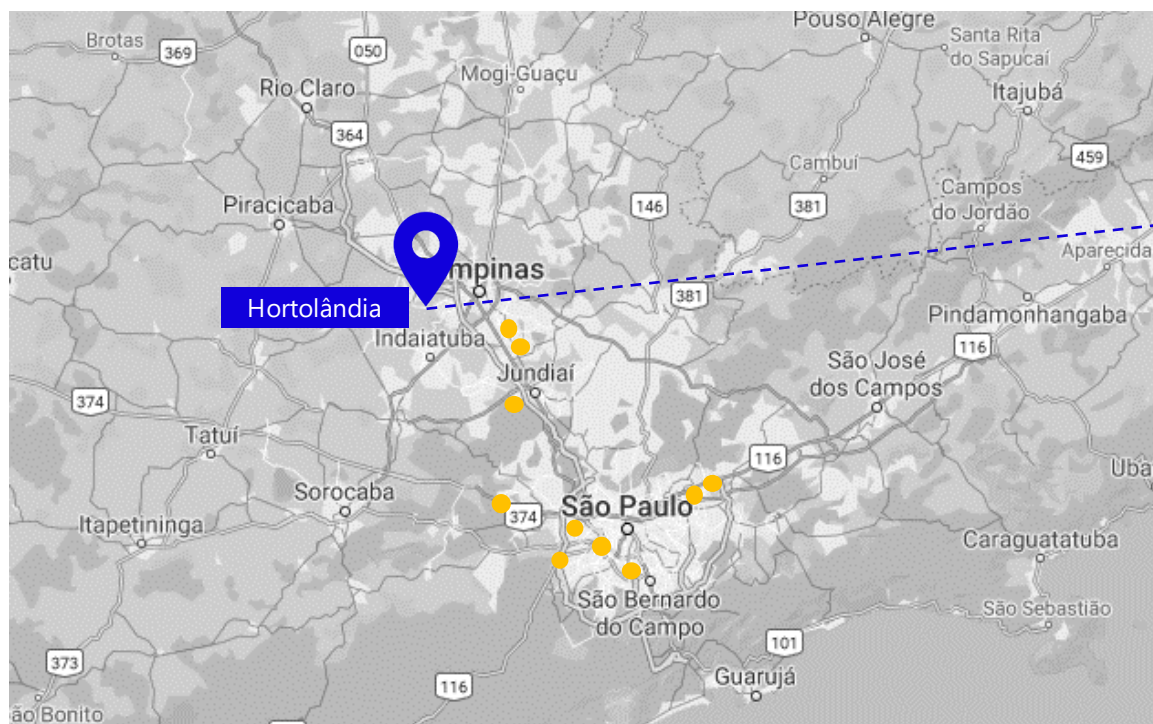


BTLG Hortolândia | SP

Localização

O município de Hortolândia, localizado na Região Metropolitana de Campinas, se destaca por seu potencial e vantagens logísticas, como a proximidade das principais rodovias que conectam a cidade de São Paulo com o interior do estado: Rodovia dos Bandeirantes e Anhanguera.

A região é considerada dinâmica e inovadora, recebendo alguns benefícios fiscais para seu desenvolvimento. O imóvel tem seu entorno a presença de polos industriais onde foram instaladas empresas multinacionais, modernizando a oferta de mercado de galpões industriais na região. Com isso, atende as demandas por espaços para indústrias, operações logísticas, distribuidoras e outros segmentos e atividades.



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG





BTG**LOG**

Fundo Pós-Aquisição



Tese de Investimento

A Aquisição de três galpões AAA consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 195.00 mm
 - 1º pagamento: R\$145.00 mm
 - 2º pagamento: R\$50.0 mm (12 meses)
- Yield 1º ano: 9.6%⁽¹⁾
- Cap Rate: 8.0%⁽²⁾
- Participação de 100% nos ativos

Notas: (1) Considerando a receita contrata em relação ao valor pago na primeira parcela; (2) Considerando inflação de 4.5% a.a. aplicado no aniversário dos contratos; (3) Considerando todo potencial de expansão do ativo SBC; (4) Sem considerar locatários do ativo SBC; (4) Industrial Q4 2020 report Cushman & Wakefield e análise da Gestora



Preço: R\$ 2,244/m²



100% ativos AAA



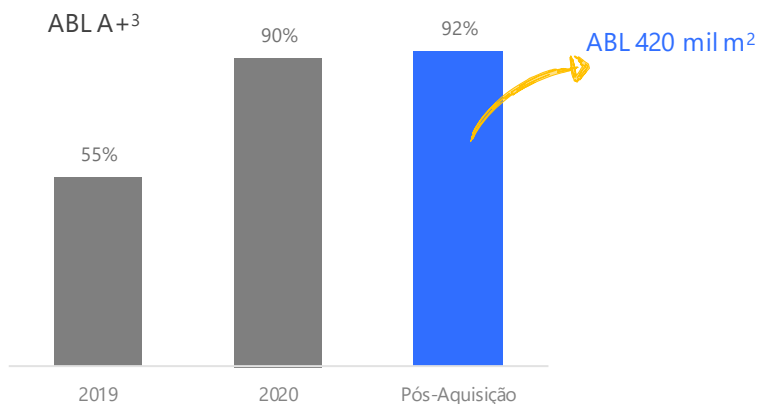
100% em SP



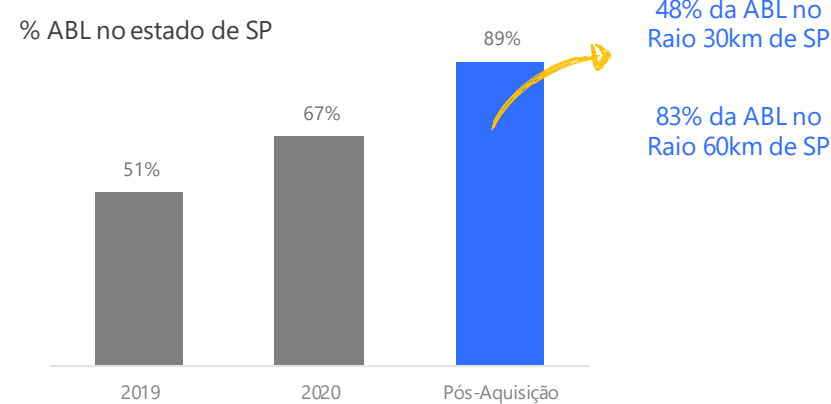
17 Inquilinos

Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

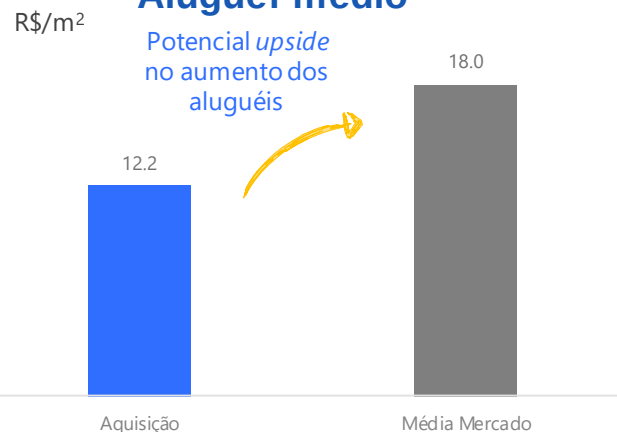
Qualidade ativos



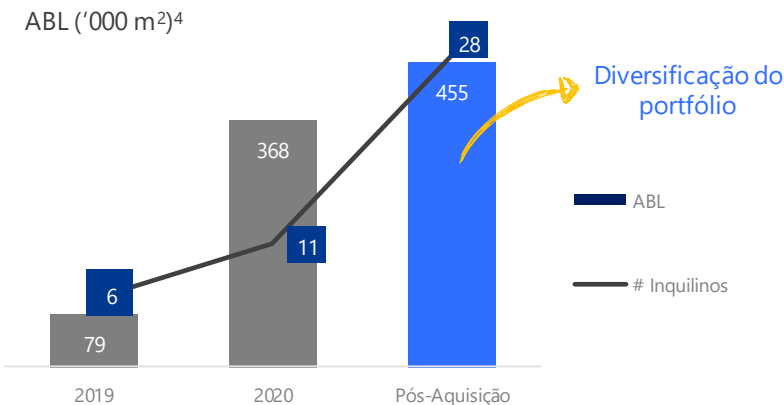
Exposição São Paulo



Aluguel médio⁴



ABL e Inquilinos



BTLG Pós-Aquisição

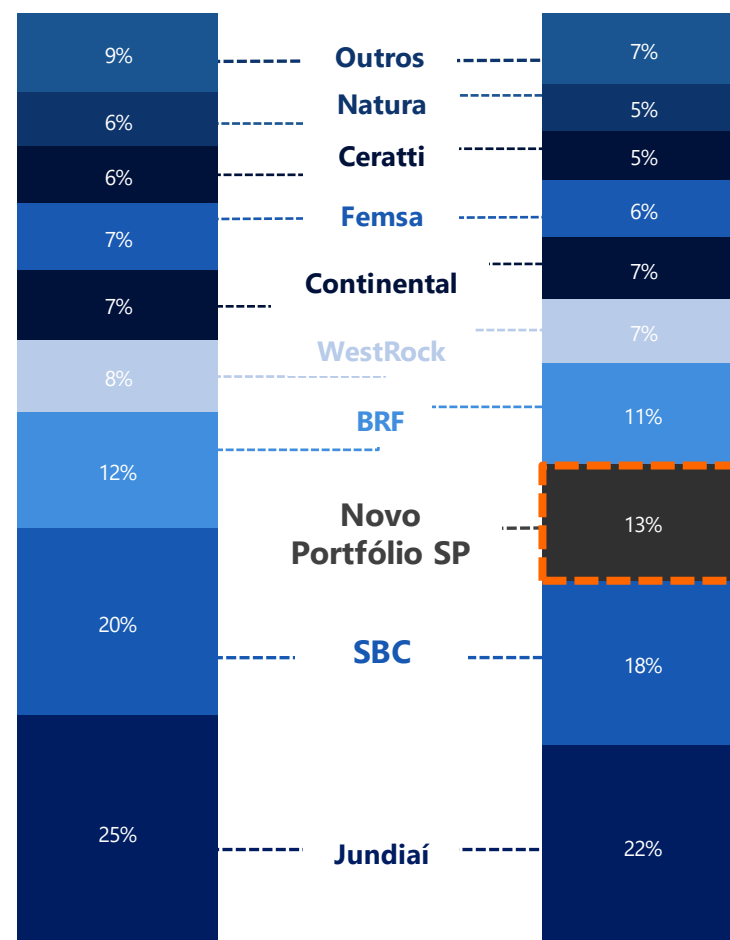


Receita de Locação

% da receita contratada

Antes

Depois



ABL SP

83%

Raio 60km de SP

ABL SP

48%

Raio 30km de SP

Vacância física⁽¹⁾

1.3%

Imóveis

15

ABL Total⁽¹⁾

454.9m²

(Em '000)

Investidores⁽²⁾

84,039

Notas: (1) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIIs; (2) Base de investidores de 26/02/2021

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*