



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Março/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/04/2021
- Data de pagamento: 23/04/2021
- Rendimento: R\$ 0,63
- Mês de referência: Março/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
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
1,481
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
114,07
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,88
(R\$ /cota)

Retorno de
4,5%
Em 2021

Rendimento
0,63
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
92.006

Dividend yield
6,63%

Volume
mensal
122,9
(milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
7,6
anos

Vacância
financeira³
1,3%

ABL Total³
454,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/03/2021; (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 março houve uma variação positiva nos rendimentos do Fundo quando comparado aos últimos meses, o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,63/cota, representando assim um aumento de 5% frente ao mês anterior.

O resultado sofreu um pequeno impacto negativo esse mês, reflexo da antecipação de receita imobiliária do ativo de Jundiaí em fev/21. Excluindo esse efeito, o fundo segue gerando resultado em linha com os demais meses de 2021.

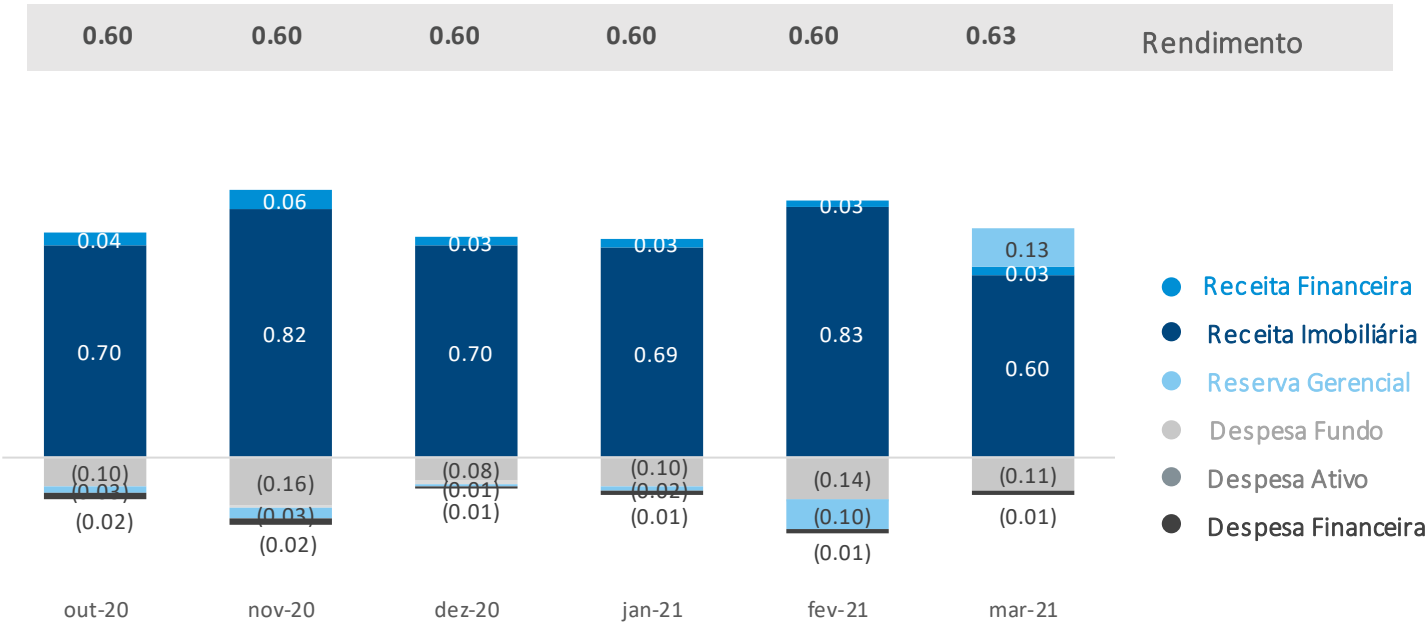
No ano, o BTLG obteve retorno de 4,5% considerando a valorização de suas cotas e os rendimentos distribuídos vs -0,8% do IFIX.

Ainda em março, tivemos a liquidação financeira da aquisição de 3 Ativos AAA em SP. A partir de então, o Fundo passa a ter direito integral sobre as receitas dos imóveis. Mais informações se encontram no [Fato Relevante](#).

Vale destacar a aplicação da identidade visual do Fundo em seus ativos, sendo o Jundiaí o primeiro a receber a marca do BTLG. As fotos desse trabalho estão disponíveis nas próximas páginas do relatório.

A gestão segue trabalhando ativamente na prospecção de novos locatários de modo a sanar a vacância do Fundo e em frentes institucionais, como no aprimoramento da comunicação com investidor através da elaboração de um site próprio.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

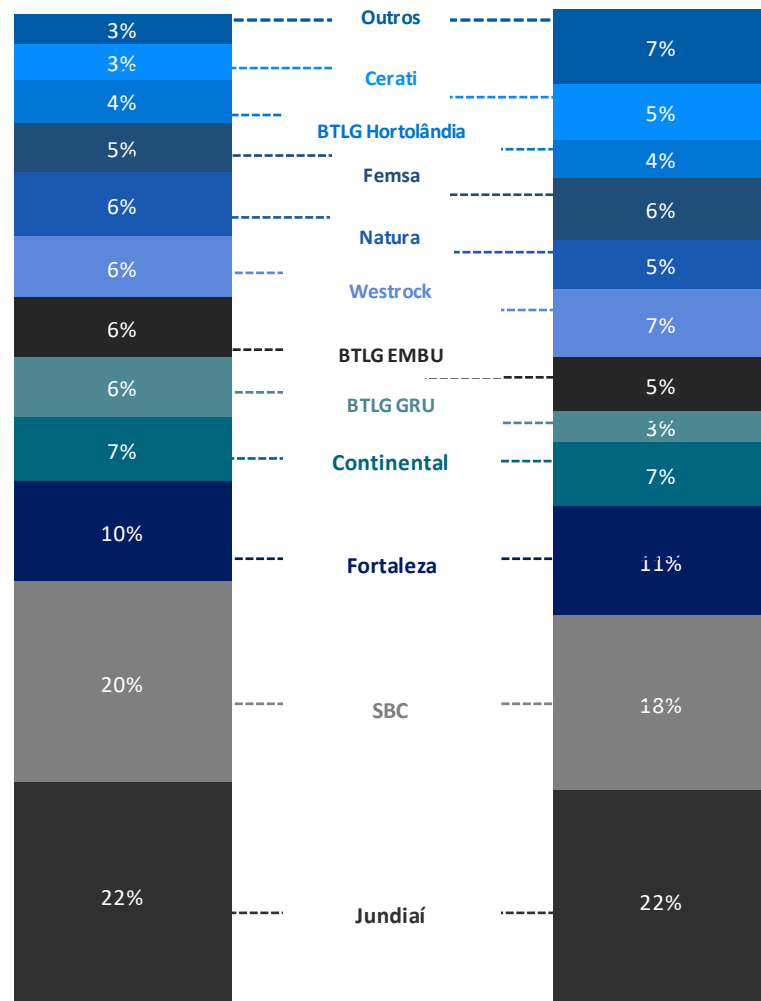
	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Receita Imobiliária	4,922,378	5,743,383	9,030,069	9,021,839	10,722,511	7,790,664
Receita Financeira	270,240	428,745	437,805	396,420	354,640	394,819
Total Receitas	5,192,619	6,172,128	9,467,874	9,418,259	11,077,150	8,185,483
Despesa Fundo	-677,182	-1,144,892	-1,075,813	-1,235,812	-1,801,857	-1,468,560
Despesa Ativos	0	-483,279	-444,956	0	0	0
Despesa Financeira	-146,832	-134,975	-141,400	-128,550	-134,975	-170,521
Total Despesas	-824,015	-1,763,146	-1,662,168	-1,364,362	-1,936,832	-1,639,081
Resultado Fundo	4,368,604	4,408,981	7,805,706	8,053,897	9,140,319	6,546,403
Resultado Fundo / cota	0.63	0.63	0.60	0.62	0.70	0.50
Rendimento Distribuído	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63

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

Carteira¹

Valor Patrimonial

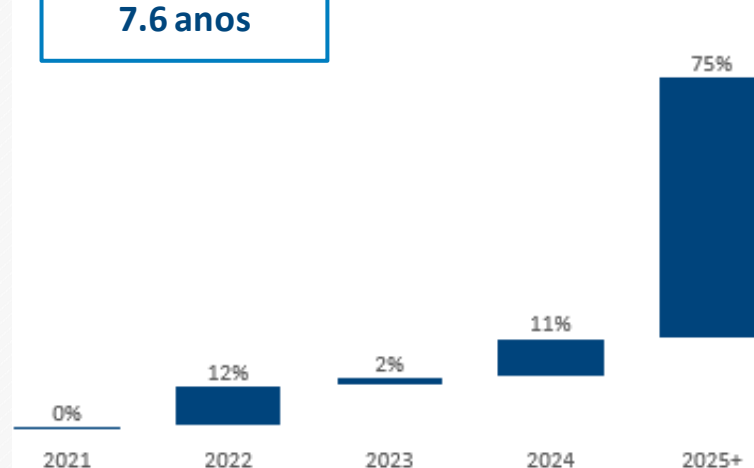
Receita de Locação



Vencimento¹

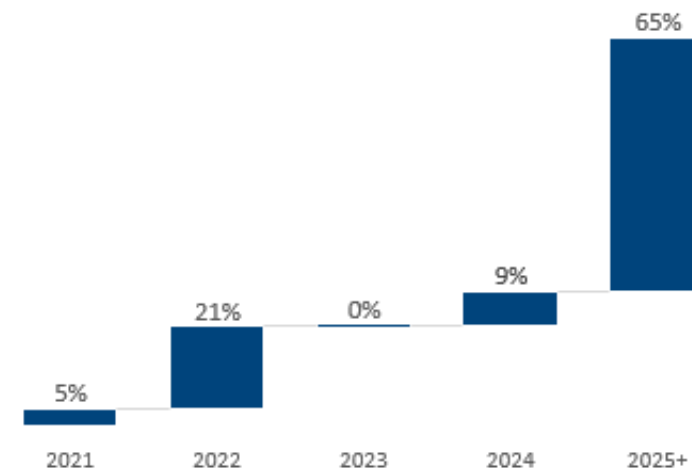
(% da receita contratada)

WAULT
7.6 anos



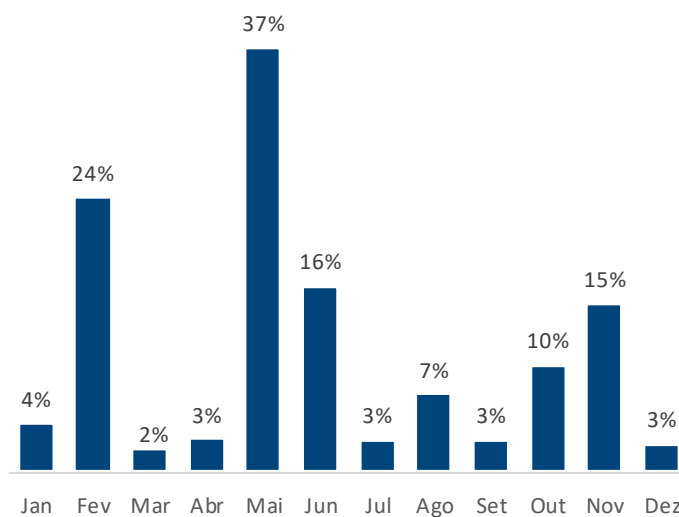
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



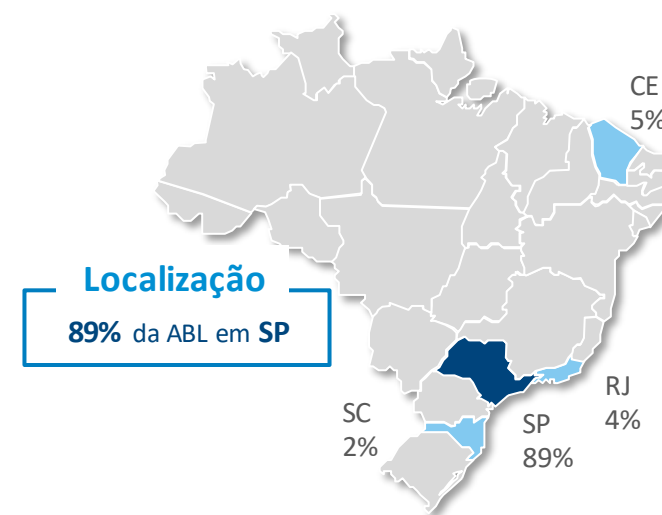
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

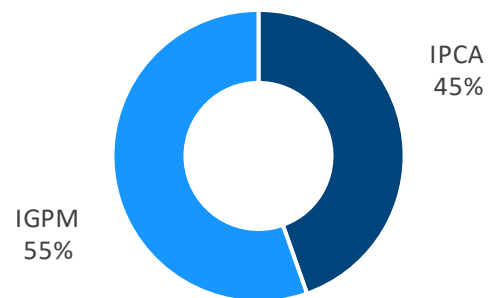


Localização

89% da ABL em SP

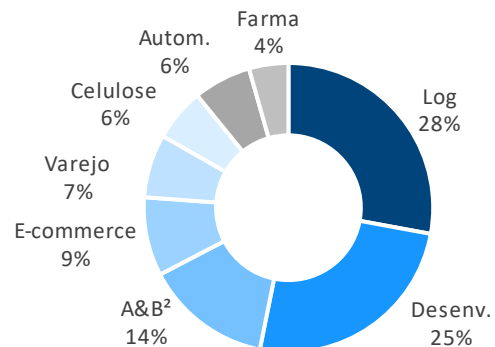
Indexador

(% da receita contratada)



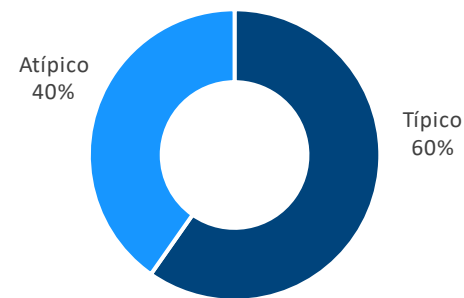
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



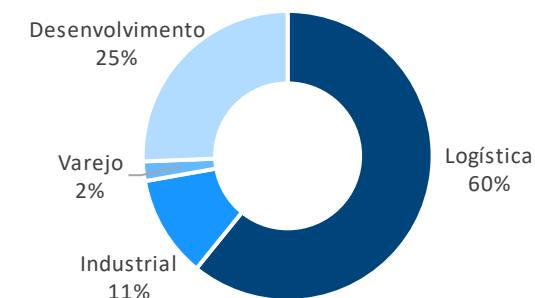
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



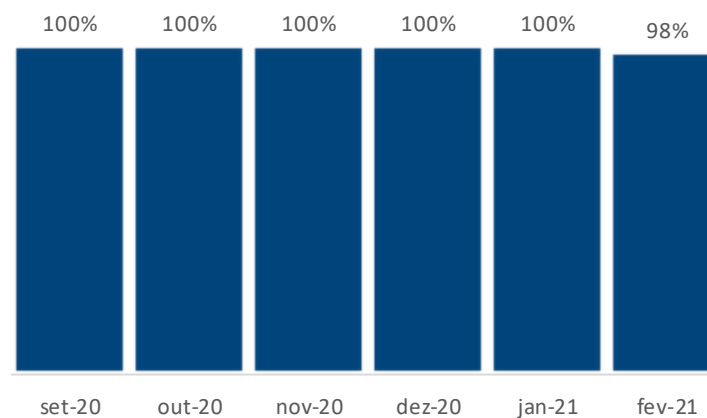
Tipo de Multa



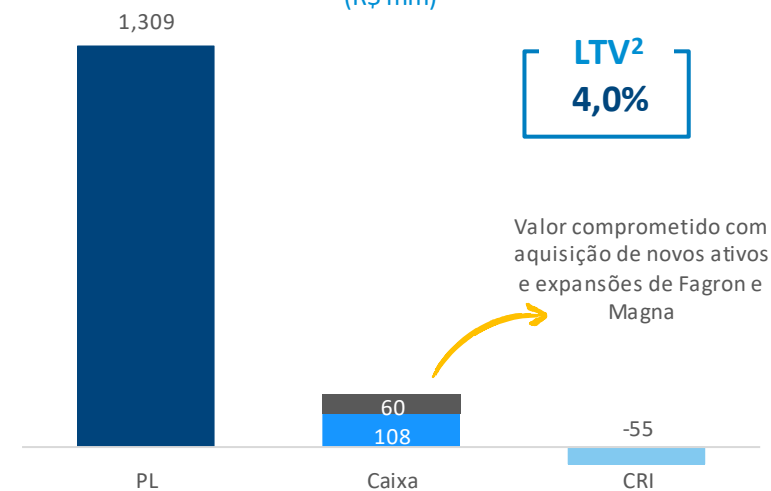
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 6 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira

(% ABL)

Alavancagem¹

(R\$ mm)

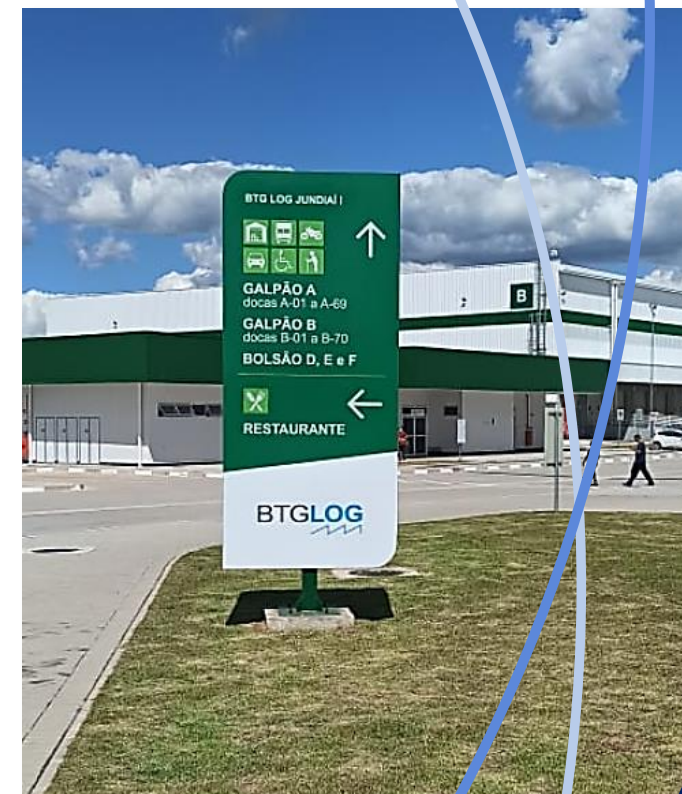


BTG**LOG**

BTLG Jundiaí

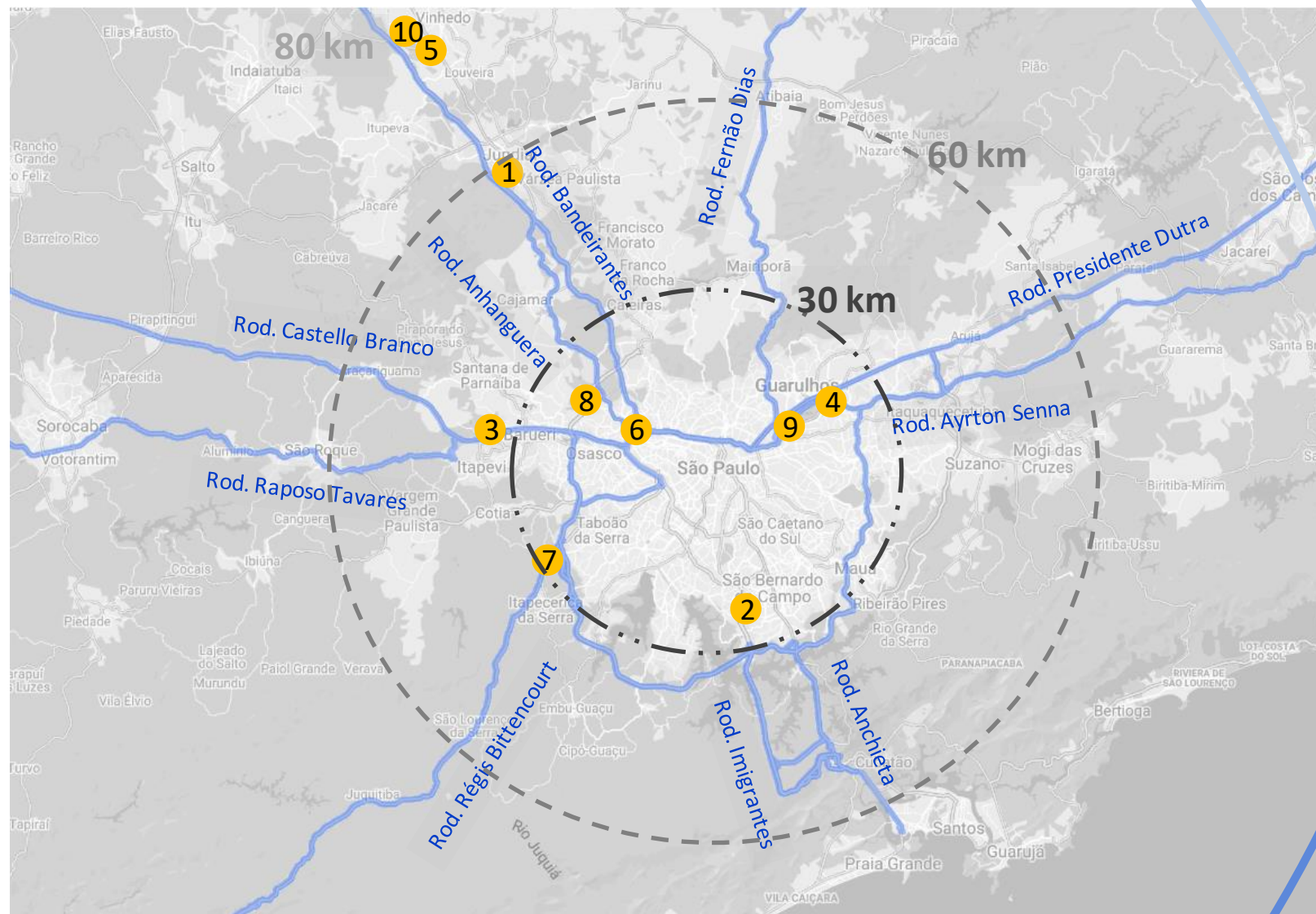
btdgpactual

Foi realizada no imóvel a mudança da identidade visual

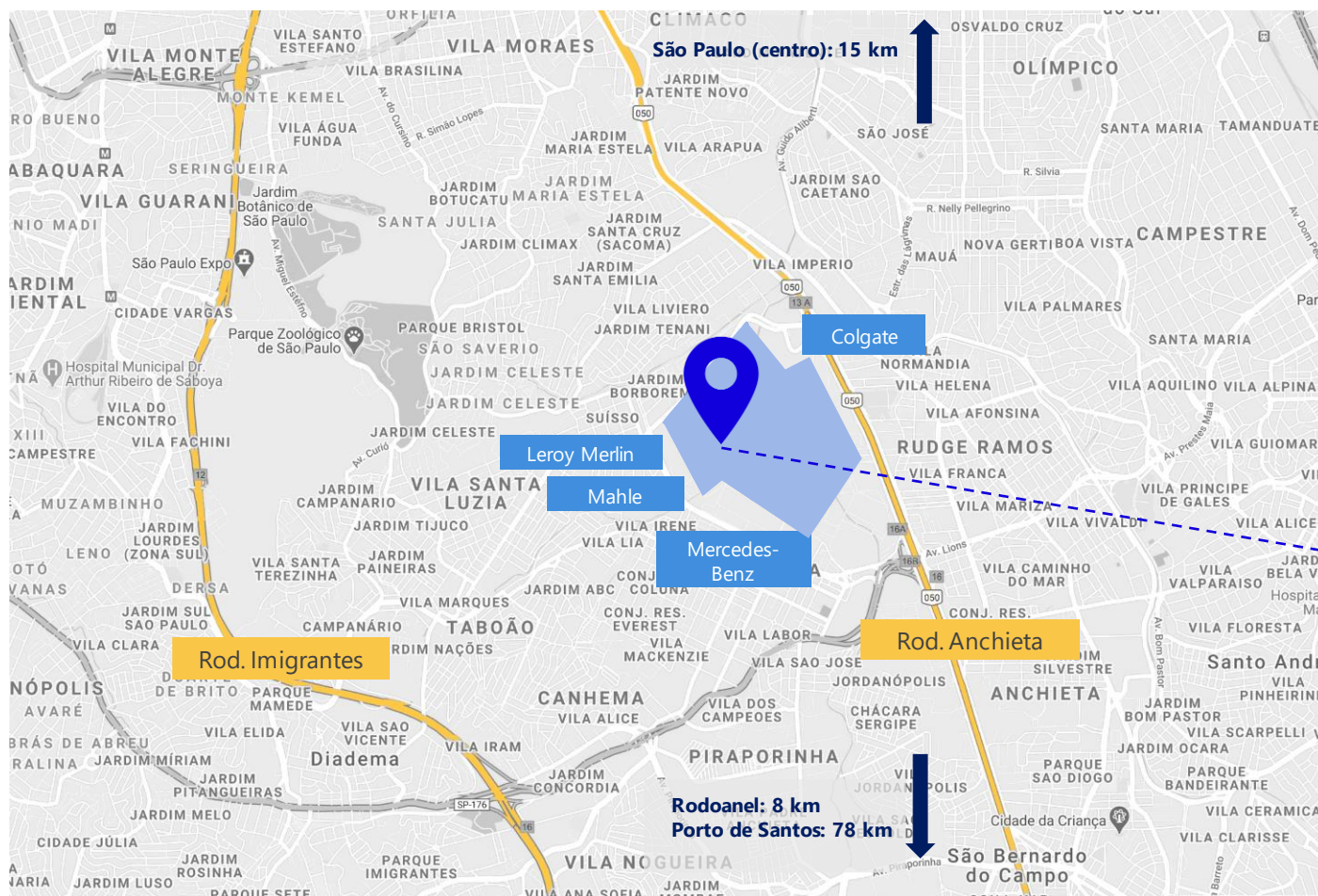


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Jundiaí (22%)
- 2 BTG Log SBC (18%)
- 3 Continental (7%)
- 4 Femsa (6%)
- 5 Ceratti (5%)
- 6 Natura (5%)
- 7 BTG Log Embu (5%)
- 8 Itambé (4%)
- 9 BTG Log GRU (3%)
- 10 Magna (1%)



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.



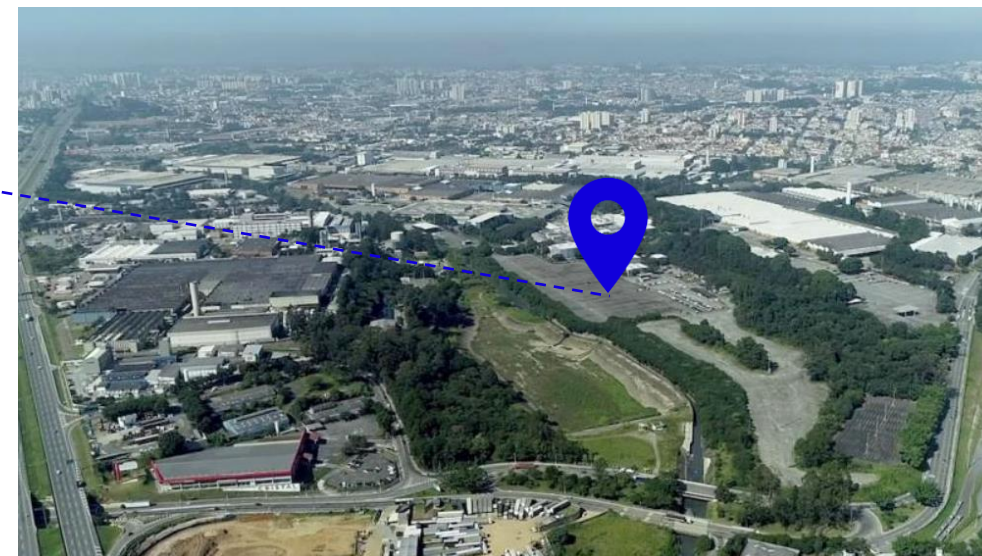
Área de Terreno: 1.072.000 m²



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: Mutiusuário



- 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



Obra Fragon (Jundiaí) – Previsão conclusão jun/21**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](#)

09 de fevereiro

Fundo firma contrato de locação de modalidade atípica com a locatária Fragon no ativo de Jundiaí.

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>

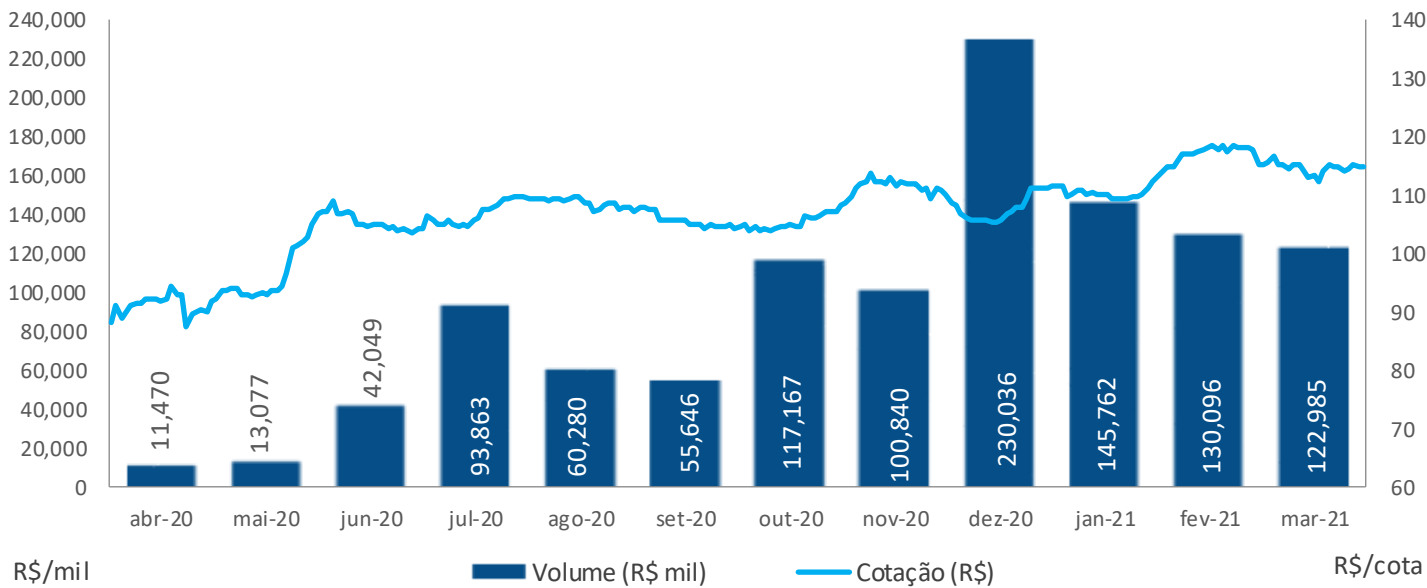
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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	-2,3%	4,5%	43,2%	43,9
IFIX	-1,4%	-0,8%	-14,1%	14,7%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,4%	1,9%	6,6%
IBOV	6,0%	-2,0%	59,7%	22,2%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%