



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Maio/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/06/2021
- Data de pagamento: 25/06/2021
- Rendimento: R\$ 0,70
- Mês de referência: maio/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
13,894,804



Valor de
Mercado¹
1,552
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
111,70
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
101,09
(R\$ /cota)

Retorno de
20,7%
Em 12 meses

Rendimento
0,70
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
111.547

Dividend yield
7,52%

Volume
mensal
145,1
(milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
7,6
anos

Vacância
financeira³
1,0%

ABL Total³
454,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/05/2021; (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 maio o BTLG distribuiu R\$ 0,70/cota aos seus cotistas, representando assim um Dividend Yield de 7,52% com base na cota de fechamento do mês. Em 12 meses o retorno é de 20,7%.

Nesse mês, o Fundo teve um resultado expressivo não recorrente devido ao descasamento entre o regime contábil das receitas e o regime de caixa, modalidade que são apurados os resultados passíveis de distribuição.

Em termos de comercialização, tivemos os seguintes destaques:

- Ativo Jundiáí - o investimento de maior relevância no Fundo teve sua vacância zerada. 07 meses após a compra do ativo a gestão locou 100% de sua área, 100.028 m². A locação tem prazo de 10 anos e é uma expansão da MadeiraMadeira, que agora ocupa uma área de 44.451 m² no imóvel. Importante mencionar que o preço praticado subiu 20% em relação à média do parque.
- Ativo BTLG GRU - ainda neste mês realizamos a locação dos últimos dois módulos vagos do imóvel. A locação tem prazo de 05 anos e representa uma área de 4.166 m² (21% da ABL do imóvel). Aqui também tivemos um preço praticado 30% acima da média do parque.

Com isso, o BTLG hoje apenas apresenta vacância no seu ativo de Hortolândia e que representa apenas 1% da sua ABL. A gestora vem trabalhando ativamente na prospecção de novos locatários e em estágios avançados de negociação.

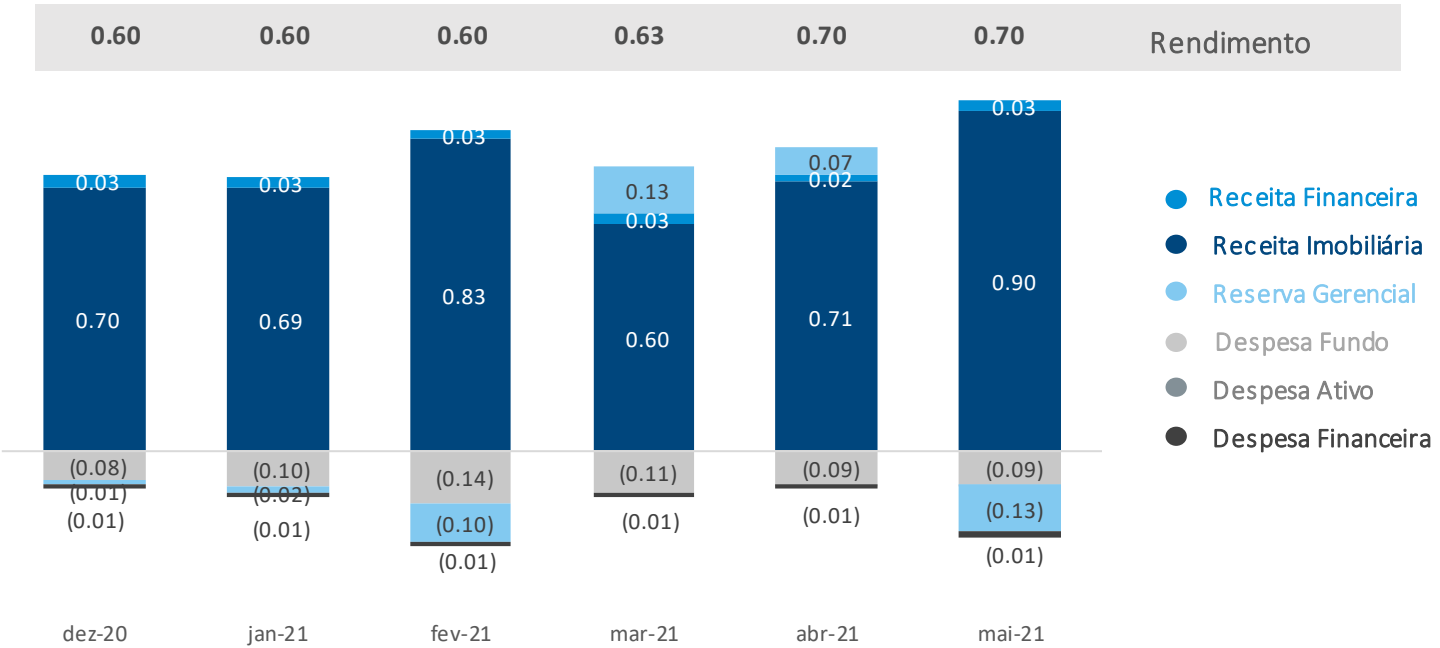
Evento subsequente:

Já no início de junho, o BTLG recebeu a primeira parcela, no valor de R\$ 43.770.864,38, referente a venda de 4 Ativos: Ceratti, Supermarket, Itambé e Magna. A partir de então, o Fundo reduziu sua participação nos Ativos Supermarket e Itambé, passando a deter apenas a fração ideal de 40% destes. O Recebimento da primeira parcela proporcionará um lucro de R\$ 0,9235/cota³.

Por fim, vale destacar a aquisição em andamento do ativo em Ribeirão Preto/SP. Em linha com a estratégia do FII, a compra é de um condomínio logístico com ABL de 57.143 m², AAA, 100% locado e com exposição a importantes locatários do varejo/e-commerce, como: Mercado Livre, B2W e Ambev. A assinatura do CCV² ocorreu um dia após ao anúncio de encerramento da 10ª emissão de cotas do Fundo, que teve 100% de sucesso em sua captação e demonstra o compromisso da gestão em alocar rápido os recursos de suas emissões. Mais informações sobre a captação e a aquisição podem ser encontradas nos fatos relevantes dos dias 09 e 10 de junho, assim como no anexo desta apresentação.

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) O Compromisso de Compra e Venda (CCV) é uma espécie de contrato preliminar da compra do imóvel que traz maior segurança às partes em relação ao negócio realizado. O CCV é uma promessa entre comprador e vendedor. (3) Considera a quantidade de cotas no momento da celebração do CCV.

Histórico do Resultado¹



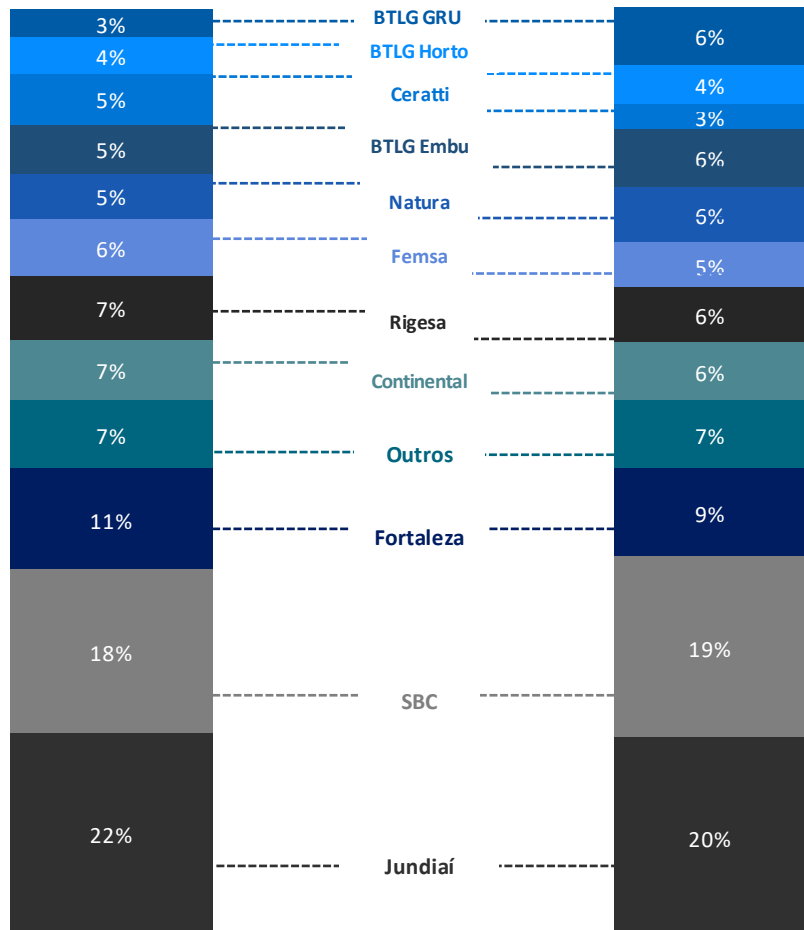
Demonstração de Resultados¹

	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Receita Imobiliária	9,030,069	9,021,839	10,722,511	7,790,664	9,256,649	11,720,205
Receita Financeira	437,805	396,420	354,640	394,819	268,727	350,354
Total Receitas	9,467,874	9,418,259	11,077,150	8,185,483	9,525,375	12,070,559
Despesa Fundo	-1,075,813	-1,235,812	-1,801,857	-1,468,560	-1,139,387	-1,150,256
Despesa Ativos	-444,956	0	0	0	-54,005	-1,550
Despesa Financeira	-141,400	-128,550	-134,975	-170,521	-147,852	-161,935
Total Despesas	-1,662,168	-1,364,362	-1,936,832	-1,639,081	-1,341,244	-1,313,741
Resultado Fundo	7,805,706	8,053,897	9,140,319	6,546,403	8,184,131	10,756,818
Resultado Fundo / cota	0.60	0.62	0.70	0.50	0.63	0.83
Rendimento Distribuído	0.60	0.60	0.60	0.63	0.70	0.70

Carteira¹

Receita de locação

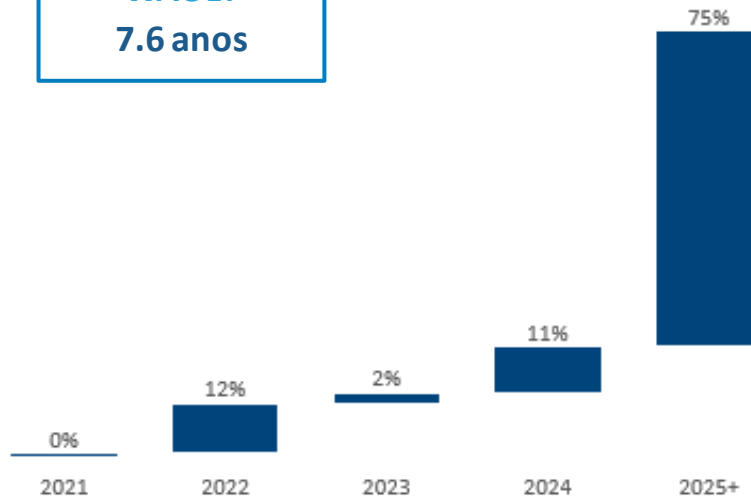
Valor Patrimonial



Vencimento¹

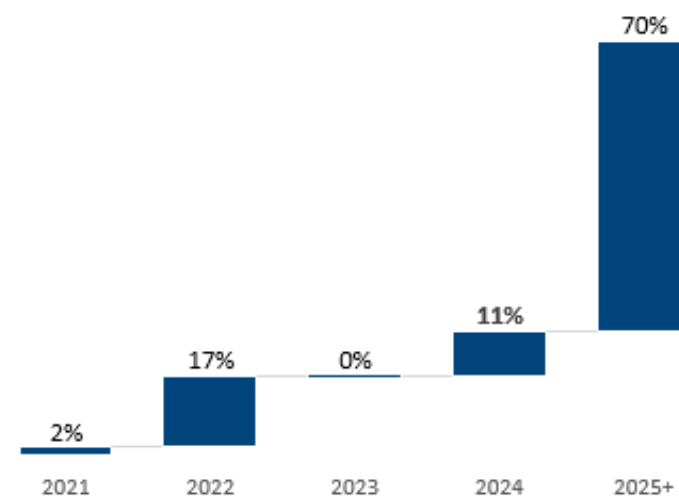
(% da receita contratada)

WAULT
7.6 anos



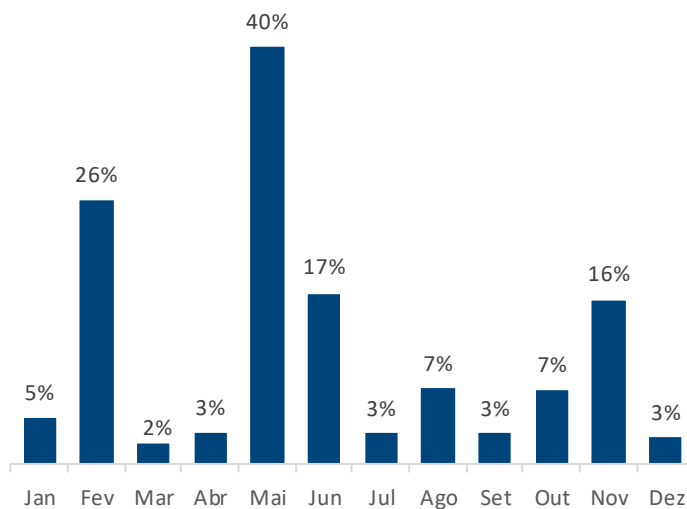
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



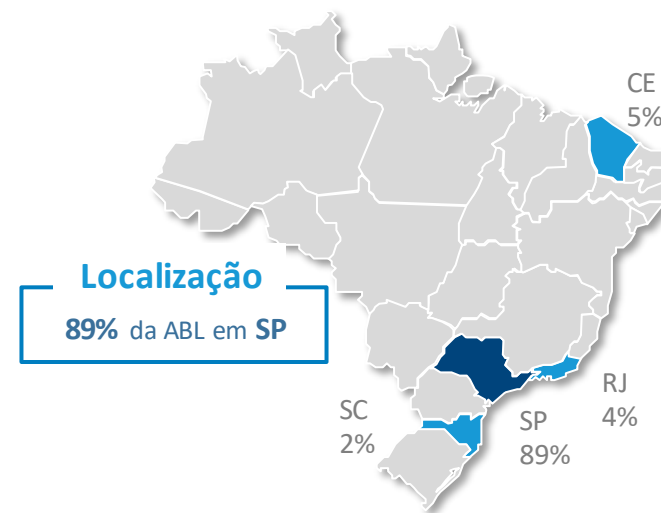
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

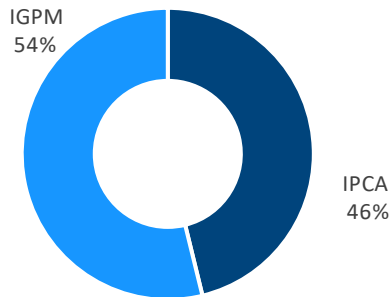


Localização

89% da ABL em SP

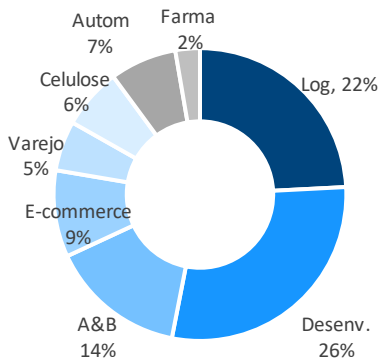
Indexador

(% da receita contratada)



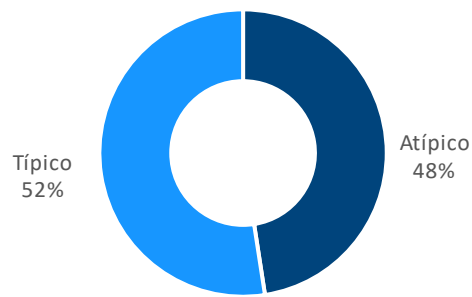
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



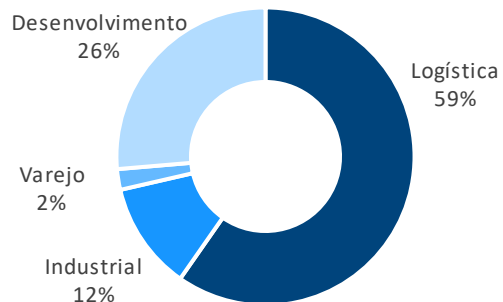
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



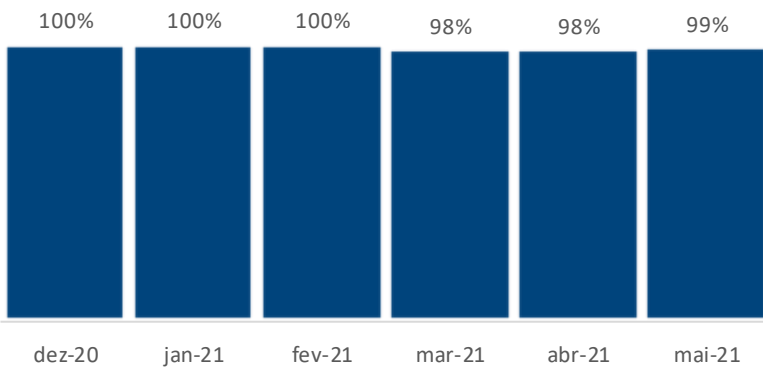
Tipo de Multa



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

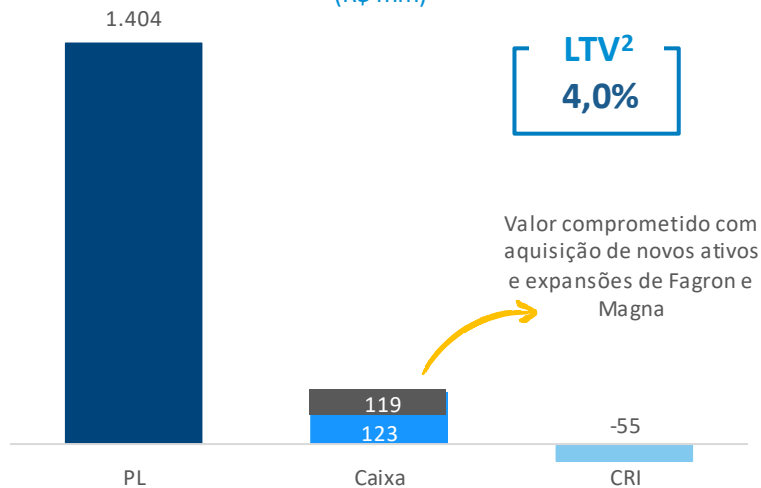
Ocupação Financeira

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)



Novo portal de RI

O BTLG lançou seu site, um novo portal de informações e de relacionamento com investidores, no qual poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e demais informações pertinentes ao FII. O intuito é deixar a comunicação mais eficaz e transparente, cadastrem-se no mailing e se mantenham atualizados!

BTG PACTUAL
LOGÍSTICA FII
BTLG11

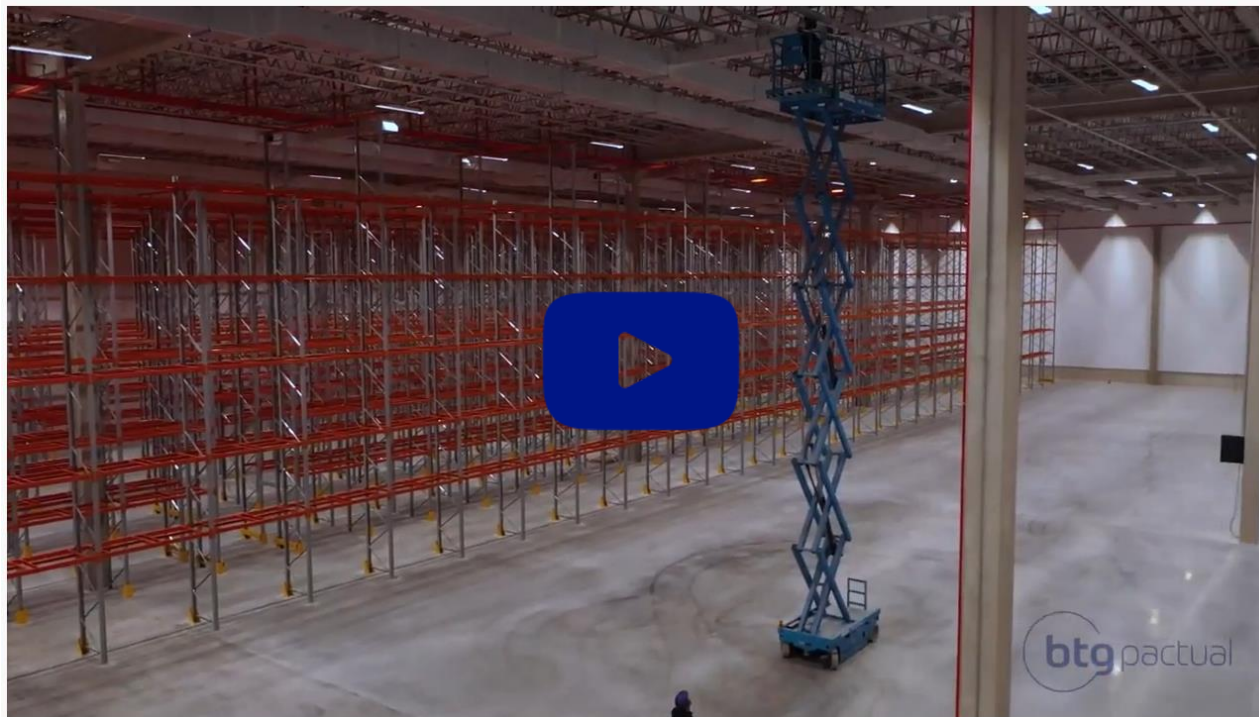


Acesse o site do
BTLG11

Cadaste-se no
mailing

Obra Fragon – estágio final com previsão de entrega jun/21

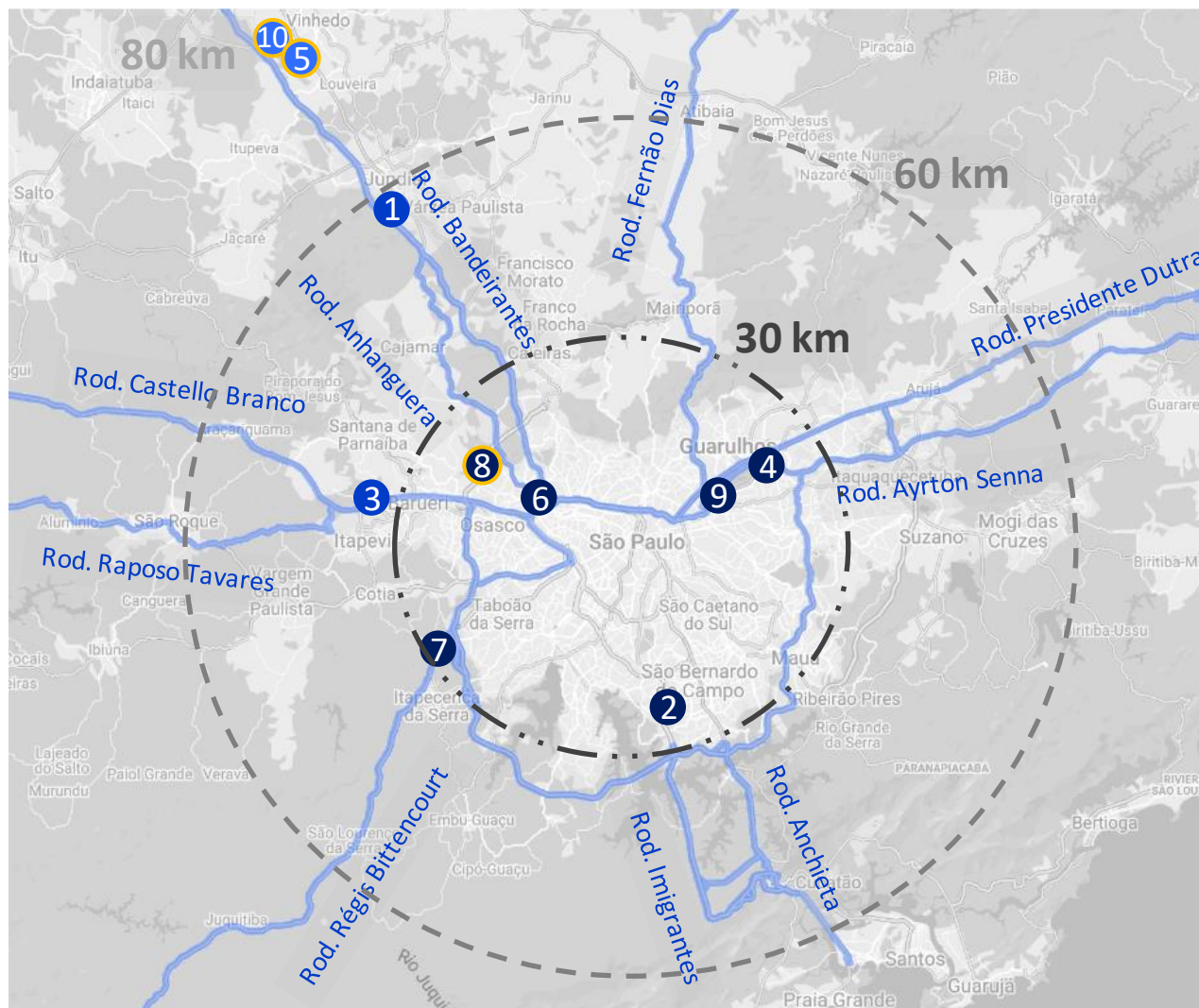
- Contrato BTS
- Prazo 10 anos
- Área 10.759,40 m²
- Aprox R\$ 18mm investidos
- Cap ~ 11,5%



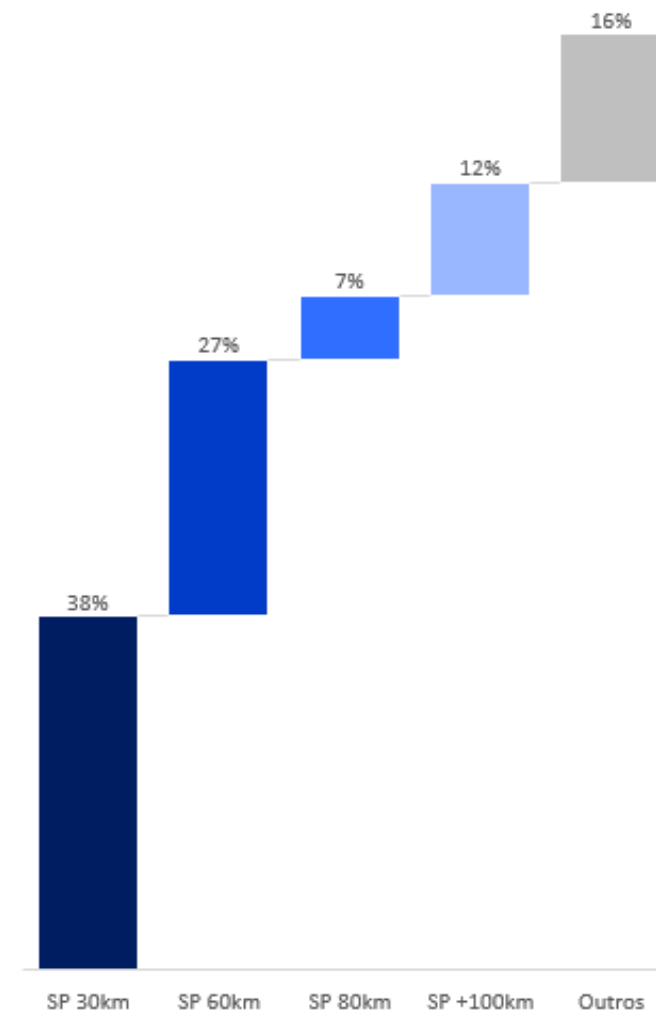
Clique na imagem para assistir o vídeo

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%)



% da receita por localização



- 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



(*) Evento subsequente: CVC de compra do imóvel assinado em 10 de junho de 2021, conforme fato relevante. Nota: (1) Considera a ABL potencial de 100% do empreendimento.

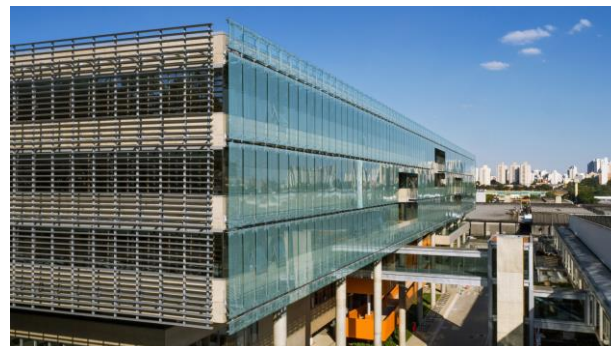
- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26,783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- 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: 10,440 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Itambé* São Paulo | SP
- ABL: 8,058 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



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



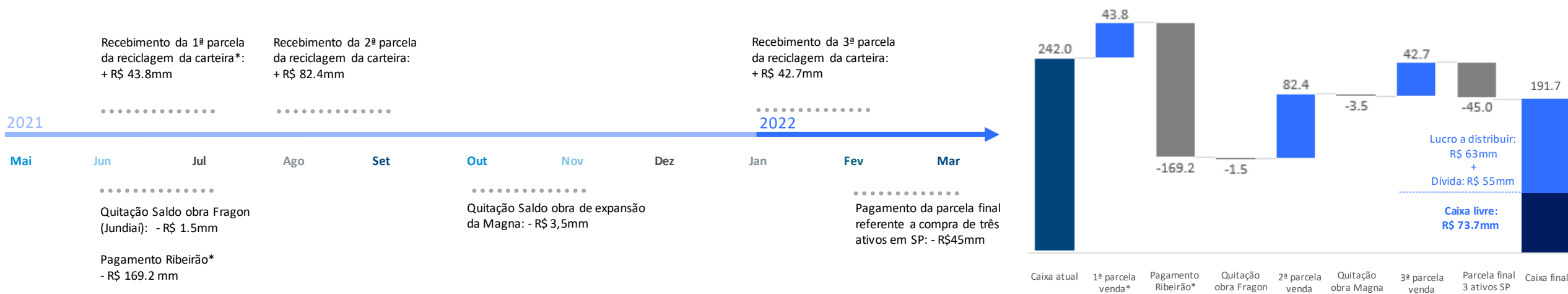
- Ceratti* Vinhedo | SP
- ABL: 13,852 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



Últimos eventos:



Fluxo de caixa previsto investimento e desinvestimento nos próximos meses¹:



Contatos

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

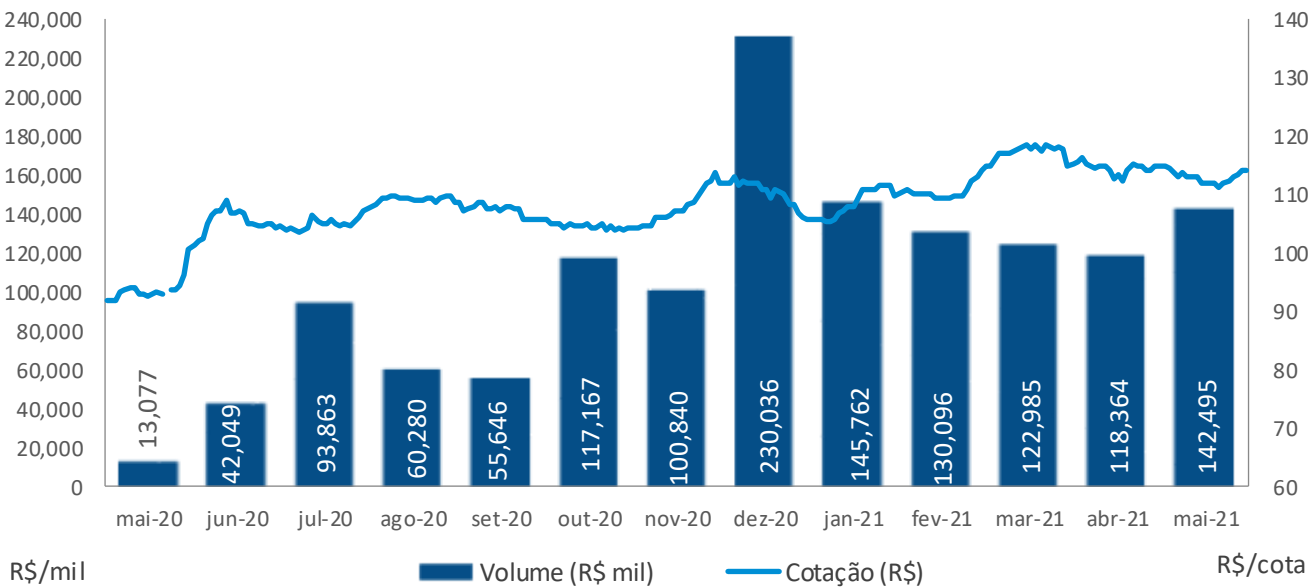
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (mai-21)	2021	12M	24M
BTLG11	-1,7%	3,8%	20,7%	37,2%
IFIX	-1,6%	-1,6%	6,0%	10,3%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,8%	1,9%	6,1%
IBOV	6,2%	6,0%	44,4%	30,1%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

Aquisição BTLG Ribeirão Preto

Anexo



BTLG Ribeirão Preto

Destaques

1 Valor da Aquisição de R\$ 169,2 milhões

- Galpão seco: 47.985 m²
- Galpão refrigerado: 9.158 m²
- Área de pátio relevante para a operação Ambev

2 *Yield* estimado para 2021: 11,6%¹ a.a.

- Yield 1º ano: 11,6%¹ *assumindo alavancagem a patamares de mercado*
- Cap rate estimado: 8,3%¹
- Aumento na Receita: R\$0,05/cota²

3 Receita: 51% atípica

- Locatários com baixo risco de crédito
- Localização de qualidade em uma das principais cidades do interior de SP



BTLG Ribeirão Preto

Características

Localização

Ribeirão Preto/SP – Rod. Anhanguera, km 308

Tipologia

Big Box *Logístico* – Condomínio Modular

Terreno

144.239 m²

Área Bruta Locável (ABL)

57.143 m²

Piso

6 ton/m², nivelado a laser

Pé Direito

12 metros

Característica

Classe AAA

Vacância

0%

Contratos²

- 15 contratos vigentes
 - 51% atípico
 - 49% típico
- 57% da receita setor A&B
- 21% da receita setor e-commerce



BTLG Ribeirão Preto

Ativo



Clique para ver
no mapa



BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2

BTG**LOG**



BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2

BTG**LOG**



BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2



BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Ambev

BTG**LOG**



BTLG Ribeirão Preto

Localização



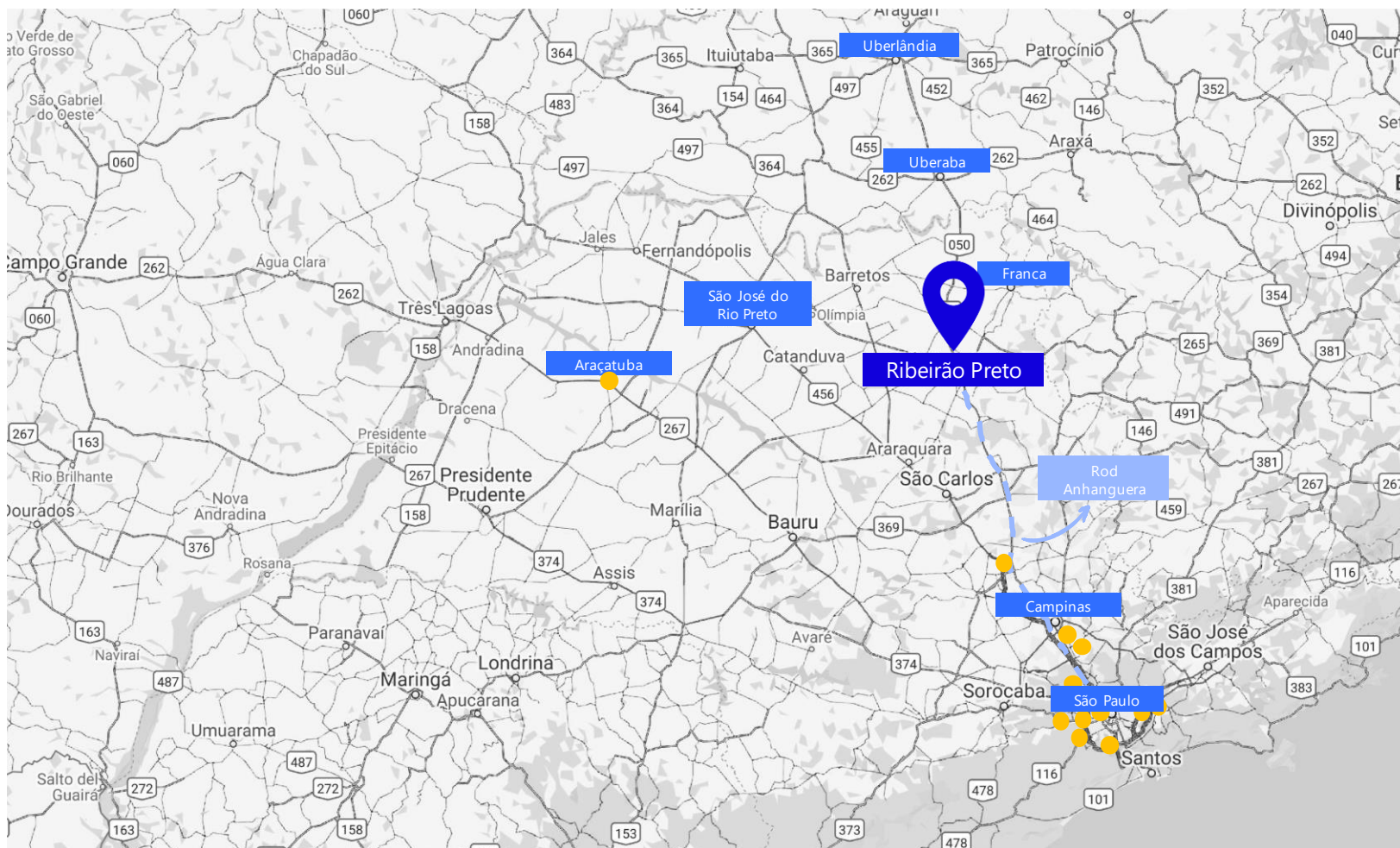
Localização do Ativo



Demais Ativos do BTLG

PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

São Paulo	336 km
Campinas	225 km
Uberlândia	283 km
Franca	91 km
Uberaba	172 km
São José do Rio Preto	204 km
Araçatuba	327 km



Clique para ver
no mapa

BTLG Ribeirão Preto

Localização

Clique para ver
no mapa

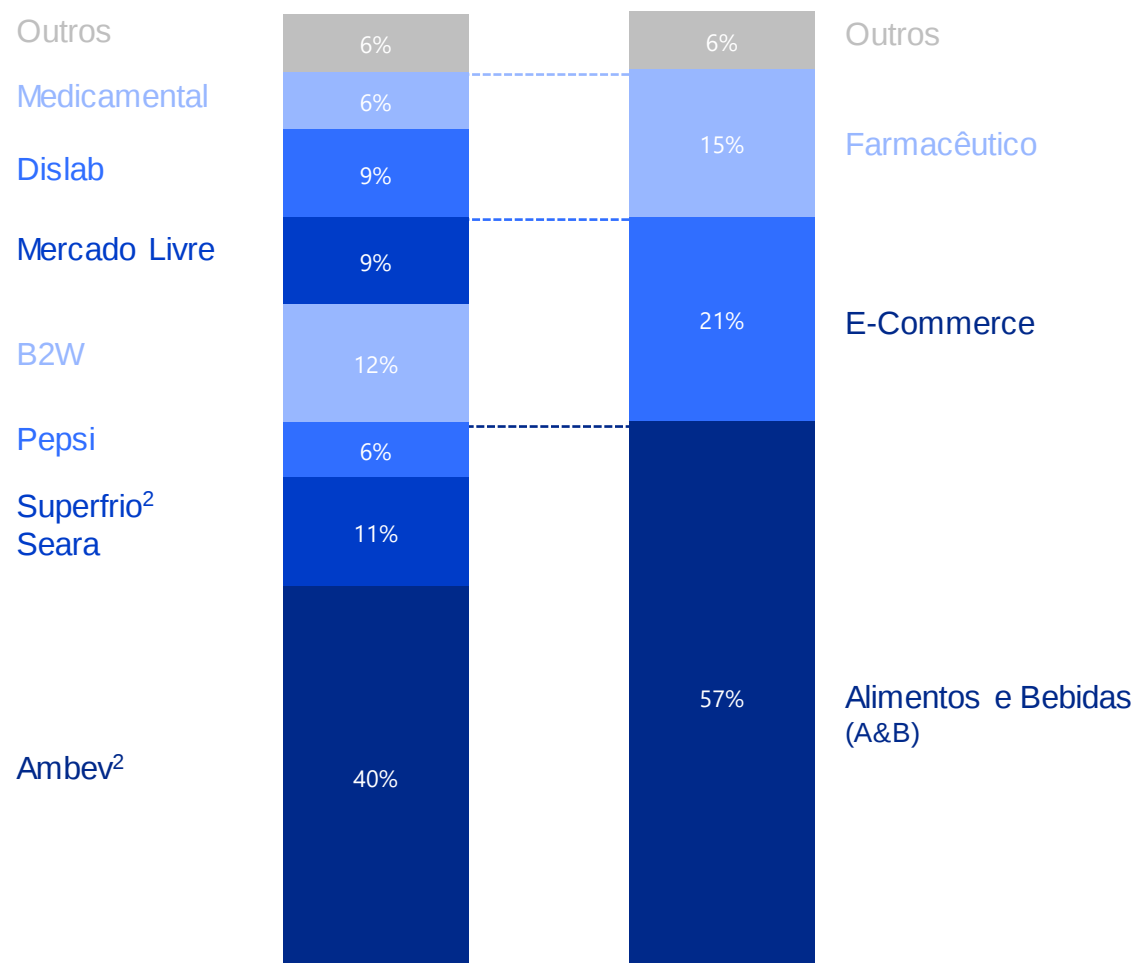


BTLG Ribeirão Preto

Locatários



Inquilinos e Segmento (% receita¹)



Locatários (% receita¹)

10 inquilinos no ativo

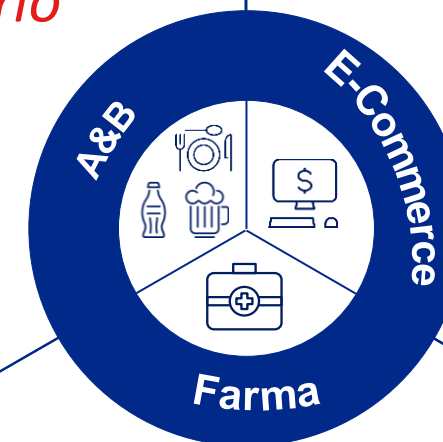
ambev

SuperFrio
Seara

pepsi

mercado livre

B2W



Medicamental

DISLAB



BTG**LOG**

Fundo Pós-Aquisição



Tese de Investimento

A aquisição do BTLG Ribeirão I aumenta a presença do Fundo no Estado de SP em uma das suas principais cidades, com maior exposição a contratos atípicos e baixo risco de crédito.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 169,2 mm
- Yield 1º ano: 11,6%⁽¹⁾
- Cap Rate: 8,3%⁽²⁾
- Participação de 100% no ativo
- Rendimento: +R\$ 0,05/cota⁵

Notas: (1) Considerando a receita contrata corrigida pela inflação pelos próximos 12 meses, base em junho/2021 e assumindo alavancagem a patamares de mercado; (2) Considerando inflação projetada de 4,5% a.a. aplicado no aniversário dos contratos; (3) Considerando todo potencial de expansão do ativo SBC; (4) Considera apenas contratos típicos do Fundo. Informação de mercado base "Industrial Q4 2020 report Cushman & Wakefield" e análise da Gestora; (5) Considerando a receita que o fundo passará a fazer direito a partir do momento da aquisição e com base na quantidade de cotas no fechamento de maio/2021, calculado com base na receita contratada dos ativos integrantes do portfólio do Fundo. Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura; (6) Não considera ainda os ativos vendidos do Fundo conforme Fato Relevante de 05/05/2021

Aquisição: Principais Destaques



Preço: R\$ 2.957/m²



Ativo AAA



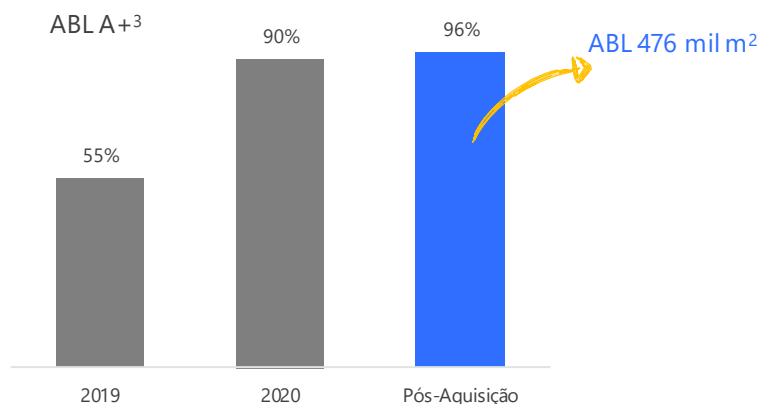
53% atípico em SP



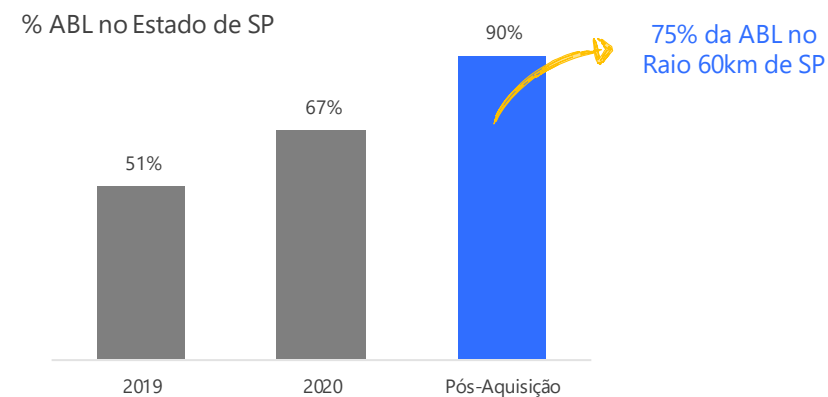
10 Inquilinos
15 contratos

Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

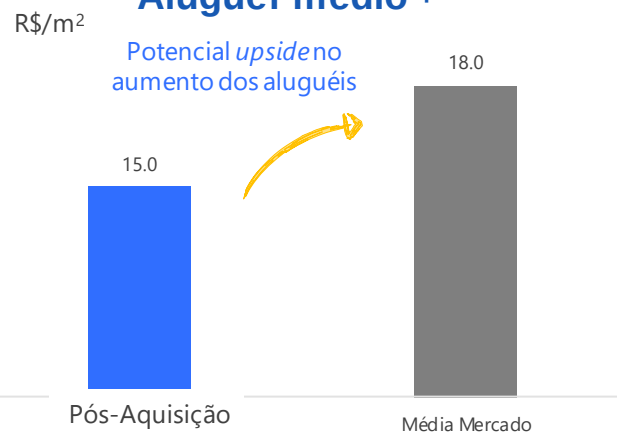
Qualidade ativos



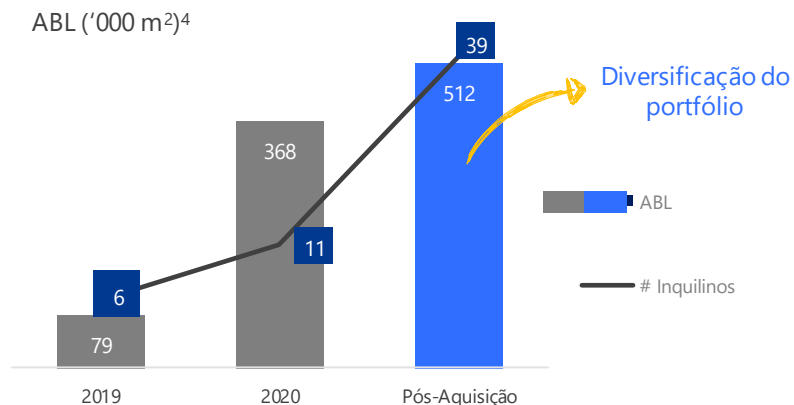
Exposição São Paulo⁶



Aluguel médio^{4|6}



ABL e Inquilinos⁶

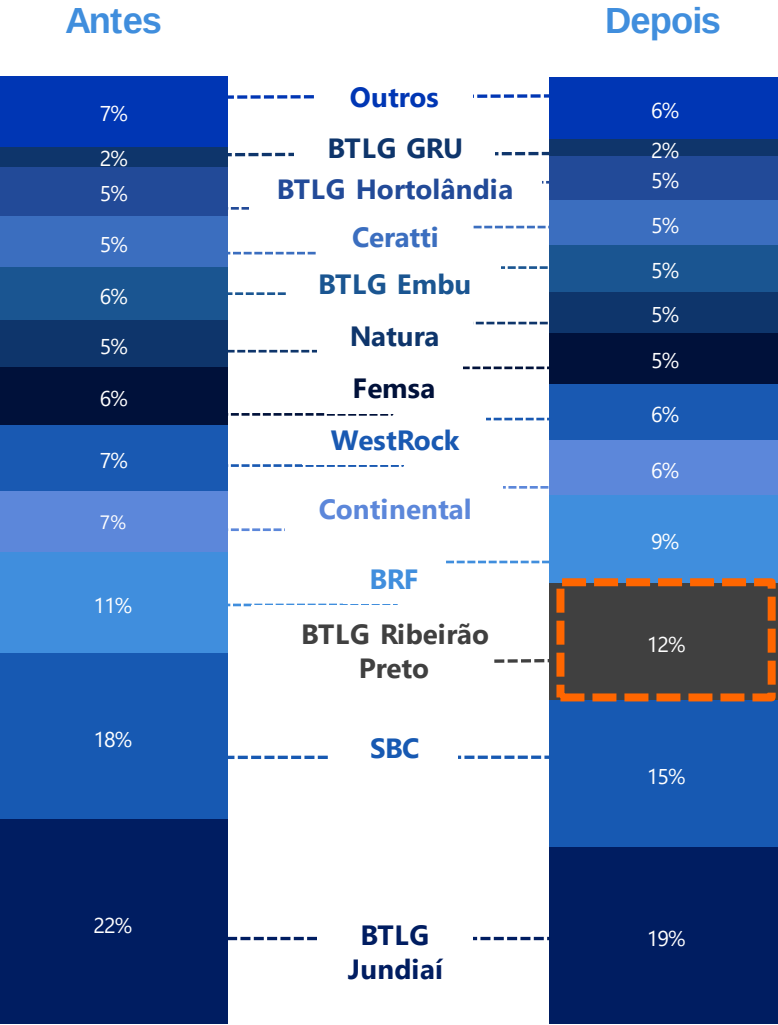




BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada



ABL SP
90%

ABL SP
75%
Raio 60km de SP

Vacância física⁽¹⁾
0,3%

Imóveis⁽¹⁾
16

ABL Total⁽¹⁾
512,1m²
(Em '000)

Investidores⁽²⁾
112.790

Notas: (1) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIL's e não considera venda de ativos conforme [Fato Relevante](#) de 05/05/2021 ; (2) Base de investidores de 02/06/2021

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*