



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Julho/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 06/08/2021
- Data de pagamento: 13/08/2021
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: julho/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
1,670
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
109,70
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
101,75
(R\$ /cota)

Retorno de
29,58%
Em 24 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
129.627

Dividend yield
8,09%

Volume
mensal
108,2
(milhões)

Imóveis³
16

WAULT²
9,7
anos

Vacância
financeira³
0,7%

ABL Total³
496,9m²
(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 julho o BTLG distribuiu R\$ 0,74/cota aos seus cotistas, representando assim um *Dividend Yield* de 8,09% com base na cota de fechamento do mês. Em 24 meses o retorno é de 29,5% (vs IFIX 6,2%).

O resultado sofreu um impacto positivo e não recorrente devido ao recebimento da primeira parcela da venda de 4 ativos, vide [Fato Relevante](#). Essa parcela gerou um resultado para o Fundo de R\$ 8,6 mm, que representa R\$ 0,57/cota². Porém em virtude da distribuição antecipada de julho, a receita de locação foi restrita aos recebimentos até 06 de agosto.

Em julho tivemos a liquidação financeira da aquisição do ativo Ribeirão Preto. A partir de então, o Fundo passa a ter direito integral sobre a receita do imóvel. A aquisição se deu pelo valor de R\$ 169,2 mm. O empreendimento é um condomínio logístico que conta com uma ABL de 57.143 m², 100% locado e tem como locatários a Ambev, Seara, Mercado Livre e outras empresas de excelente risco de crédito. A aquisição contou com uma alavancagem, sem custo de pré-pagamento, no valor de R\$ 100,0 mm. Mais informações se encontram no [Fato Relevante](#).

Ainda esse mês, o BTLG11 participou de uma oferta primária de um FII de CRI de baixo risco de crédito e indexado à inflação. A posição inicial é de R\$ 100,0 mm e configura uma estratégia tática no BTLG11 por representar: i) proteção “*hedge*” frente à inflação e alavancagem do Fundo; ii) melhor remuneração do caixa aos Investidores; iii) instrumento de liquidez dado o alto volume de negociação do fundo investido. A Gestão ressalta que o objetivo do BTLG11 segue na busca pelos melhores ativos logísticos aderentes a sua estratégia, sendo esse um investimento oportunístico e que já auferiu ganhos para o Fundo.

Pelo viés operacional, o Fundo segue com a repaginação visual dos seus ativos recém adquiridos, sendo o de Hortolândia o da vez em receber a marcar BTLG. As fotos desse trabalho estão disponíveis nas próximas páginas do relatório.

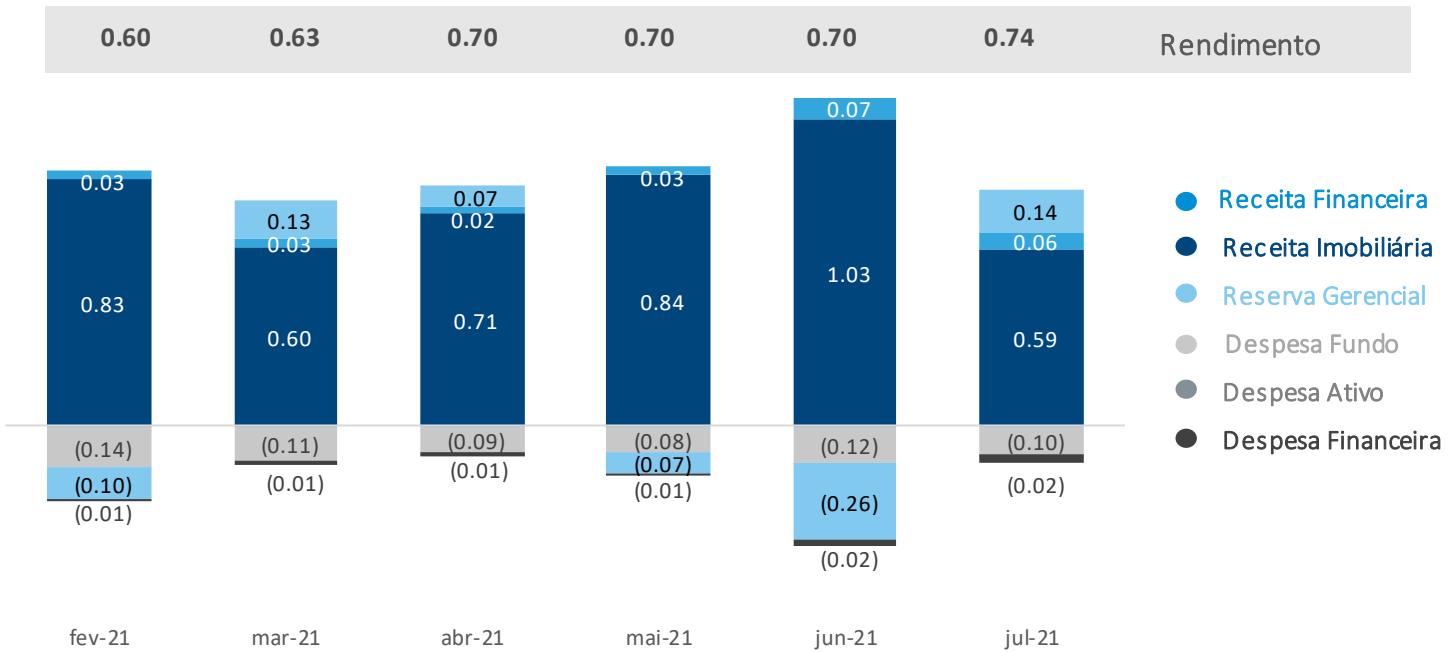
O BTLG hoje apenas apresenta vacância no seu ativo de Hortolândia e que representa menos de 1% de sua ABL. A gestora vem trabalhando ativamente na prospeção de novos locatários e em estágios avançados de negociação.

Evento subsequente:

No dia 23 de agosto, o Fundo repactou as condições de pagamento da venda dos imóveis Itambé, Supermarket, Magna e Ceratti, sem haver alteração no preço da operação. Maiores detalhes se encontram no [Fato Relevante](#).

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 (3) 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.

Histórico do Resultado¹



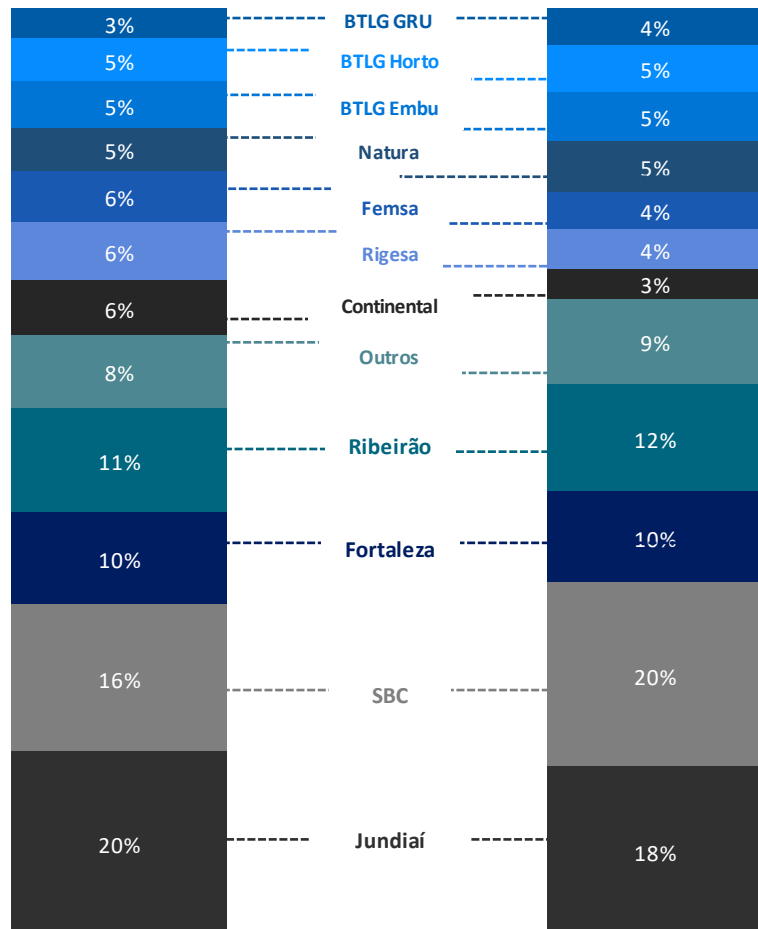
Demonstração de Resultados¹

	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21
Receita Imobiliária	10,722,511	7,790,664	9,256,649	11,701,120	13,385,142	9,017,370
Receita Financeira	354,640	394,819	268,727	350,354	885,074	886,269
Total Receitas	11,077,150	8,185,483	9,525,375	12,051,474	14,270,216	9,903,639
Despesa Fundo	-1,801,857	-1,468,560	-1,139,387	-1,177,332	-1,543,441	-1,470,760
Despesa Ativos	0	0	-54,005	-1,550	0	0
Despesa Financeira	-134,975	-170,521	-147,852	-169,579	-307,583	-352,890
Total Despesas	-1,936,832	-1,639,081	-1,341,244	-1,348,460	-1,851,024	-1,823,651
Resultado Fundo	9,140,319	6,546,403	8,184,131	10,703,013	12,419,192	8,079,989
Resultado Fundo / cota	0.70	0.50	0.63	0.77	0.96	0.60
Rendimento Distribuído	0.60	0.63	0.70	0.70	0.70	0.74

Carteira¹

Receita de locação

Valor Patrimonial

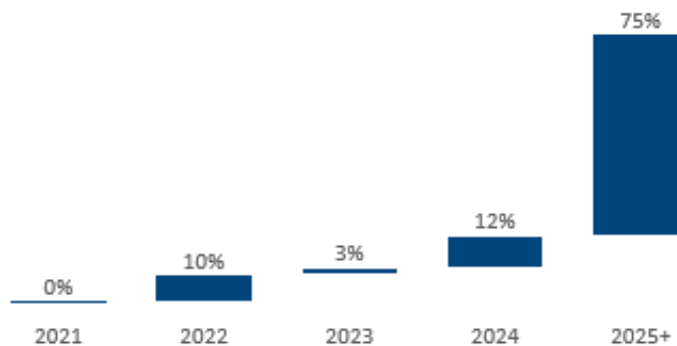


BTLG GRU
BTLG Horto
BTLG Embu
Natura
Femsa
Rigesa
Continental
Outros
Ribeirão
Fortaleza
SBC
Jundiaí

Vencimento¹

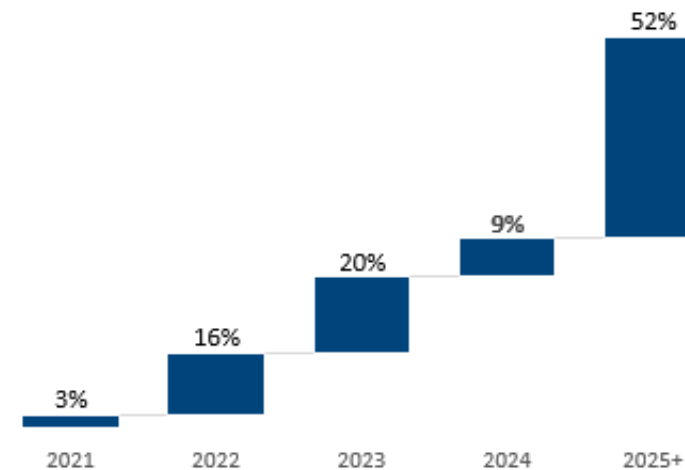
(% da receita contratada)

WAULT
6,2 anos



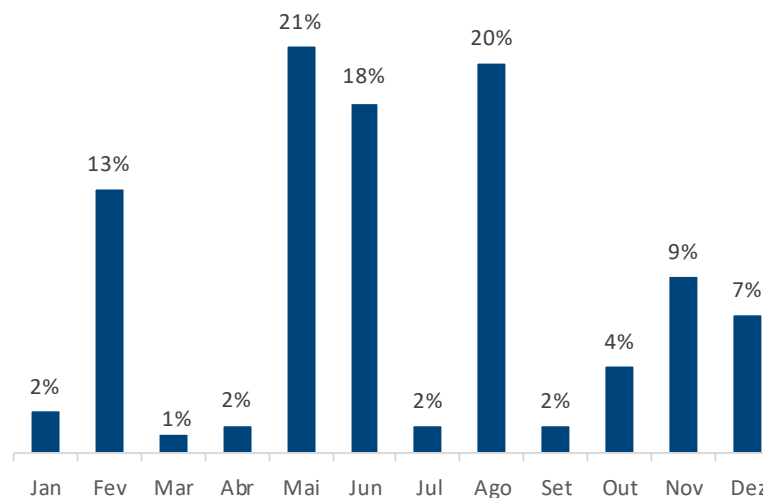
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



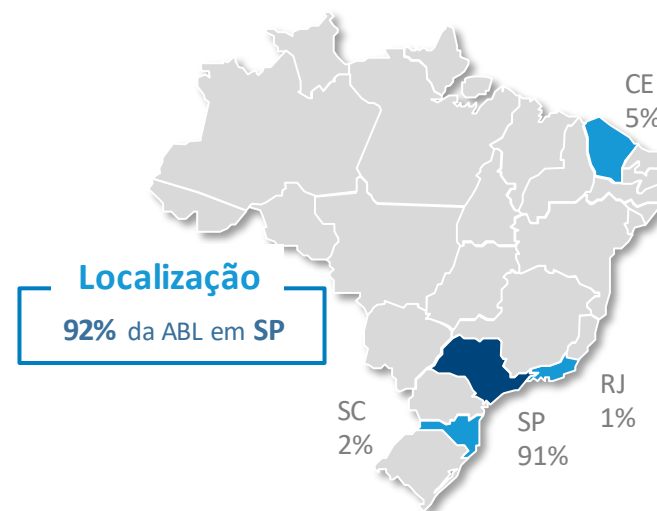
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

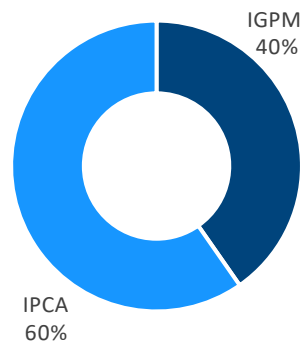


Localização

92% da ABL em SP

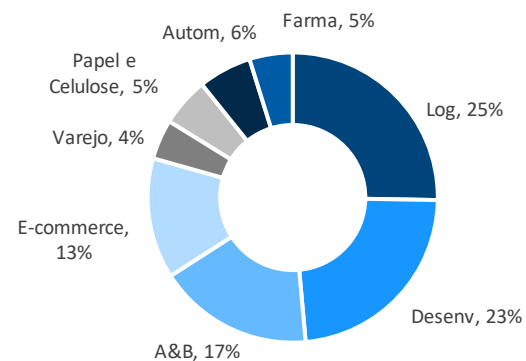
Indexador

(% da receita contratada)



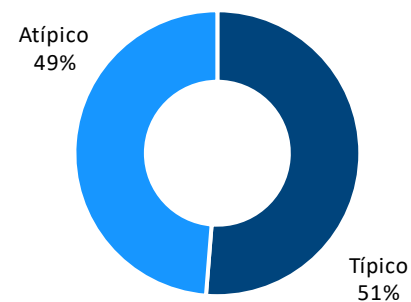
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



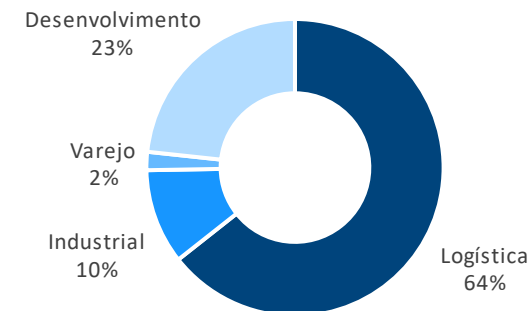
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

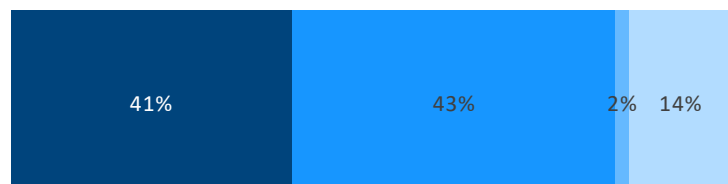


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



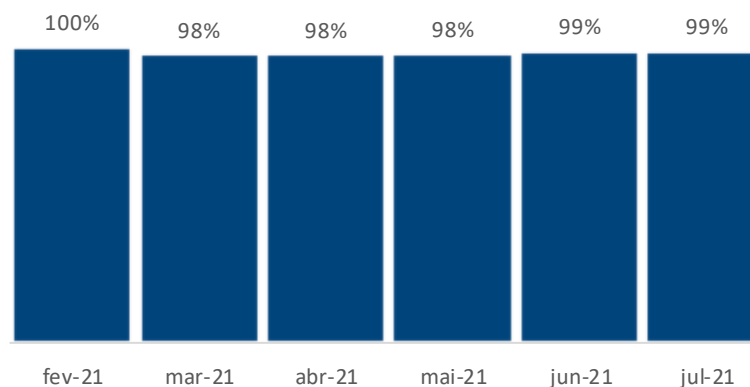
Tipo de Multa



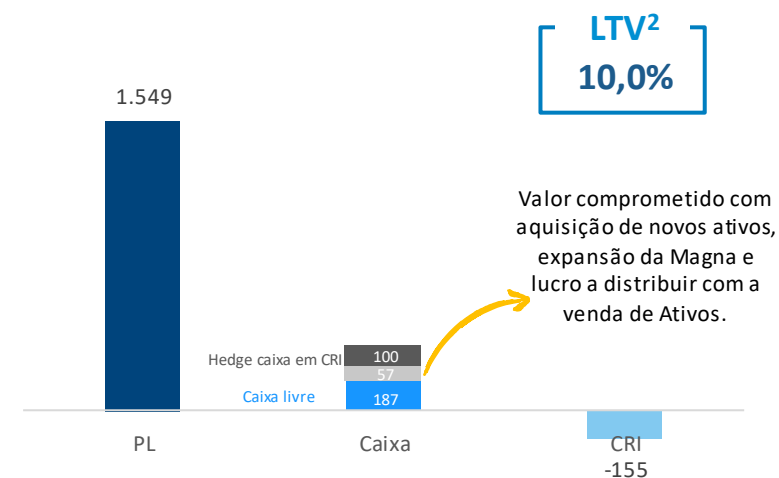
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 6 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira

(% ABL)

Alavancagem¹

(R\$ mm)



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

Cadastre-se no
mailing



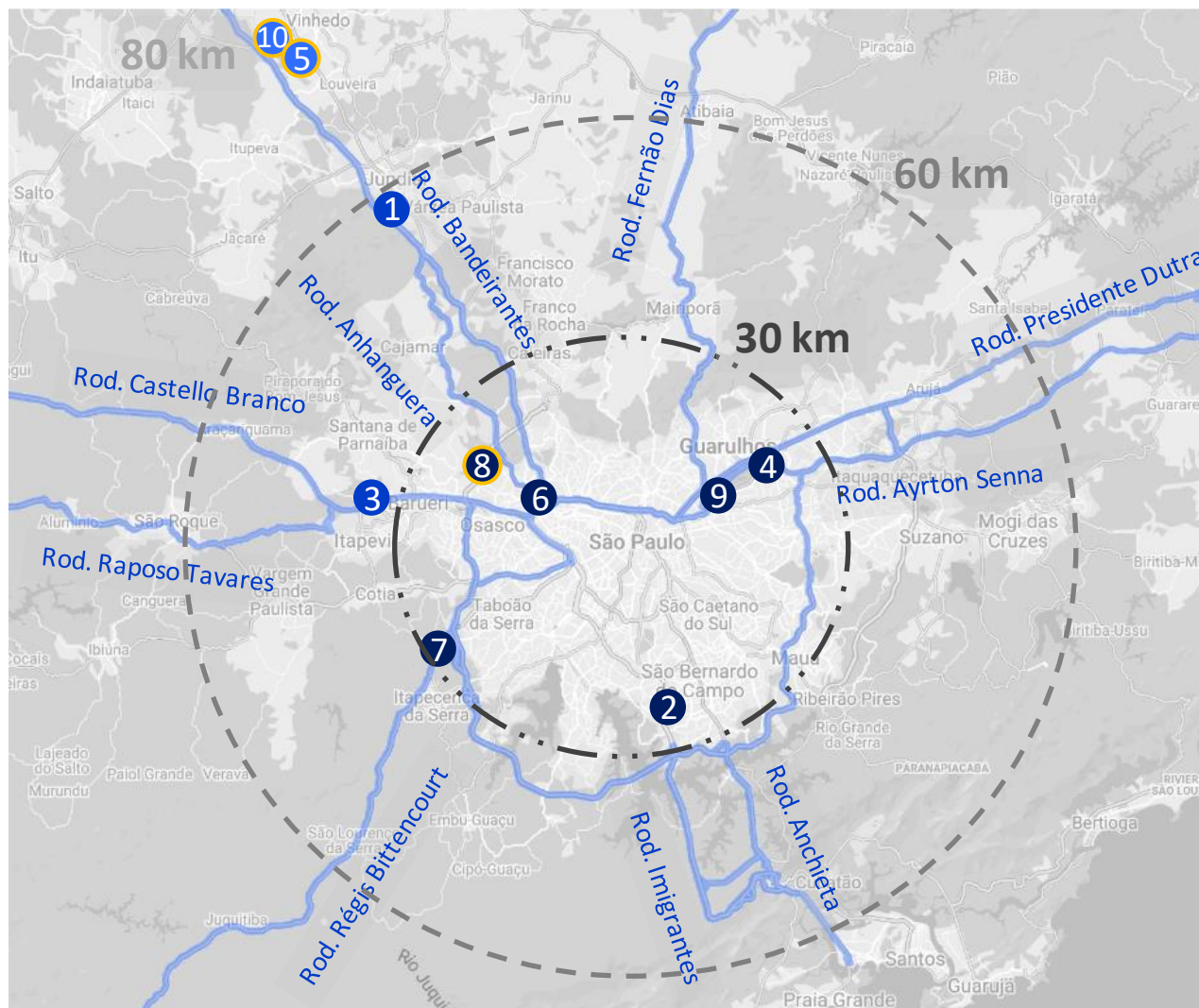
BTLG Hortolândia

Foi realizada no imóvel a mudança da identidade visual

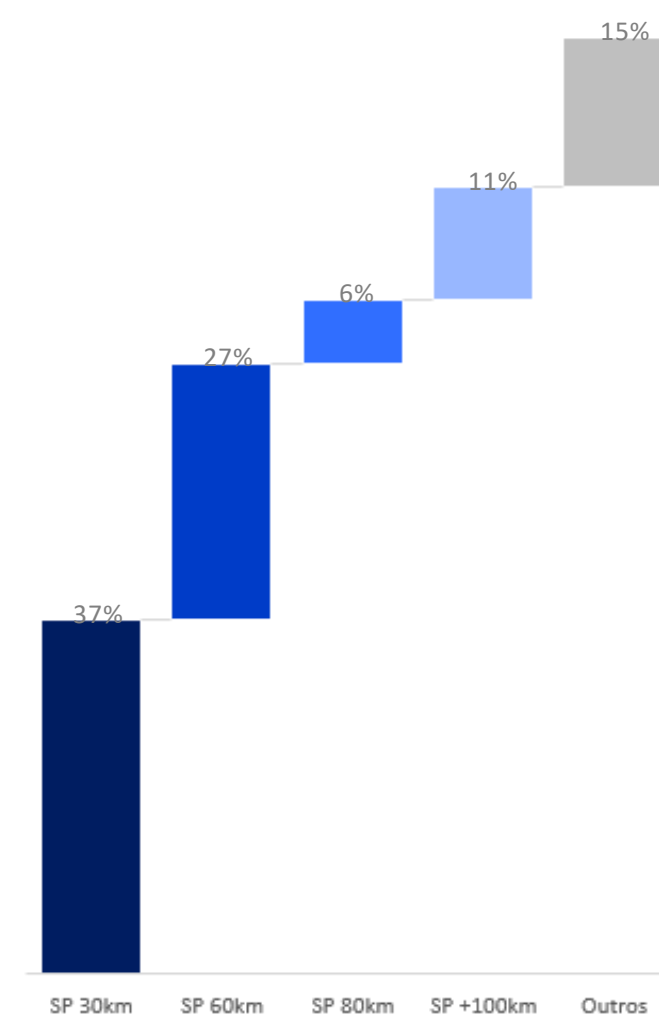


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

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



- Itambé* São Paulo | SP
- ABL³: 3,223 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



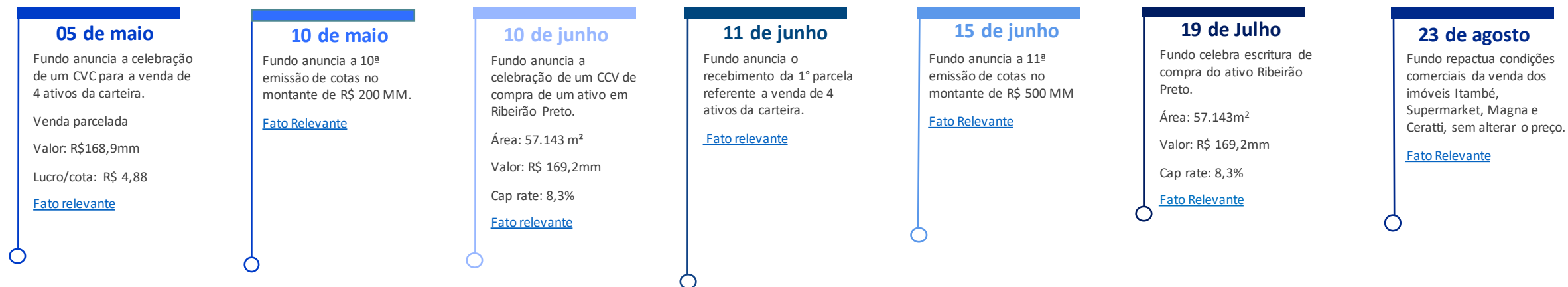
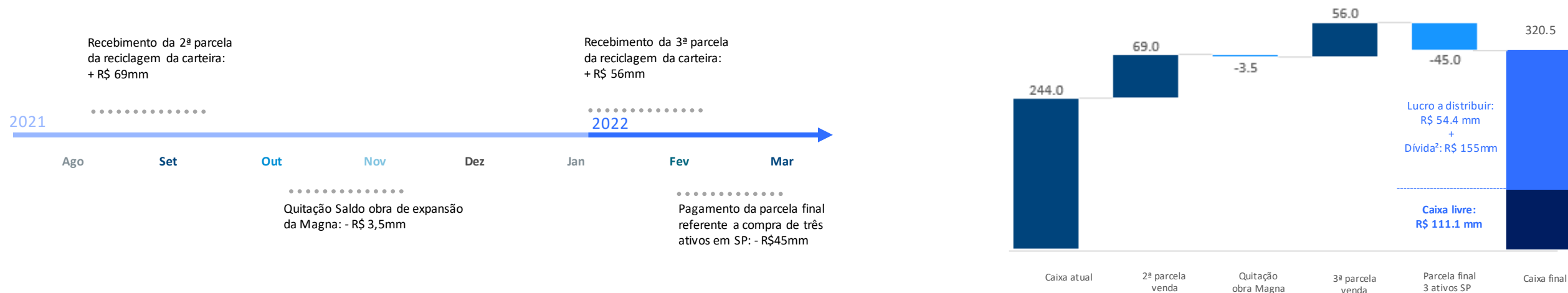
- Supermarket* Rio de Janeiro
- ABL³: 6,898 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



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



Últimos eventos:

Fluxo de caixa previsto investimento e desinvestimento nos próximos meses¹:

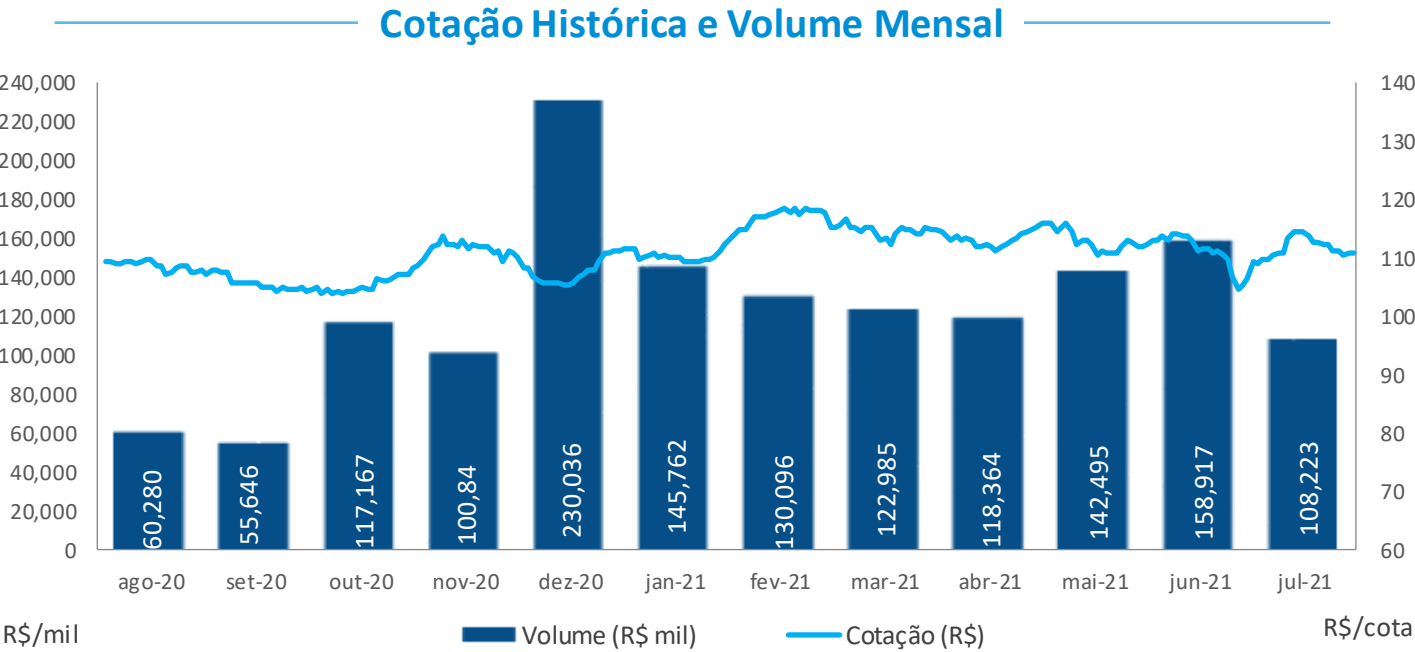
Contatos

Site:
<https://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 (jul-21)	2021	12M	24M
BTLG11	4,8%	4,20%	10,4%	29,5%
IFIX	2,5%	-1,6%	3,3%	6,2%
CDI Líquido ¹	0,3%	1,4%	2,1%	5,7%
IBOV	3,9%	2,3%	18,4%	19,6%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FI 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: 10,9% a.a.

- Yield 1º ano: 10,9% *com alavancagem da compra a IPCA + 5.92% | CDI + 2.70%*
- Cap rate estimado: 8,3%¹
- Aumento na Receita: R\$0,04/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



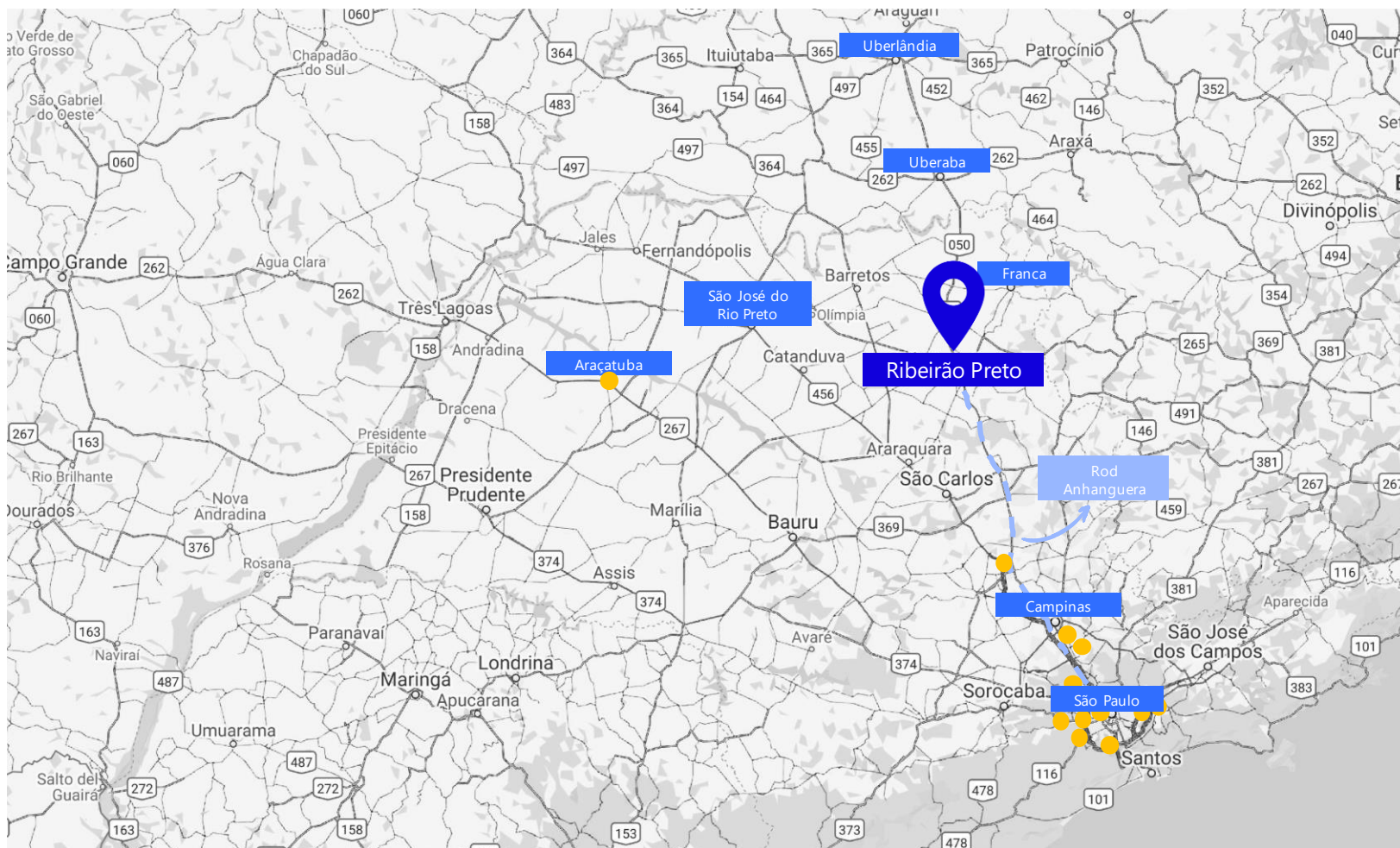
Localização do Ativo



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

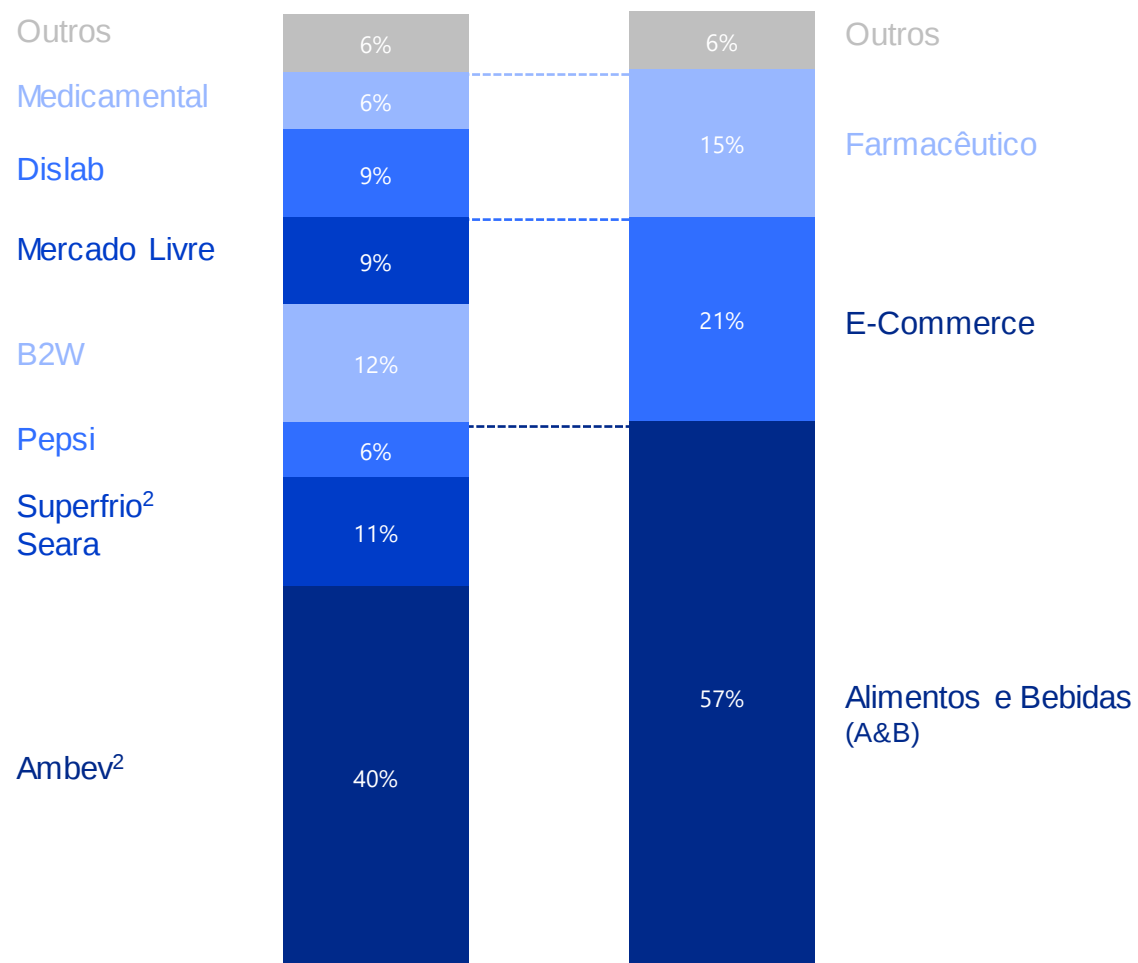
Clique para ver
no mapa



BTLG Ribeirão Preto

Locatários

Inquilinos e Segmento (% receita¹)



Locatários (% receita¹)

10 inquilinos no ativo

ambev

SuperFrio
Seara

pepsi

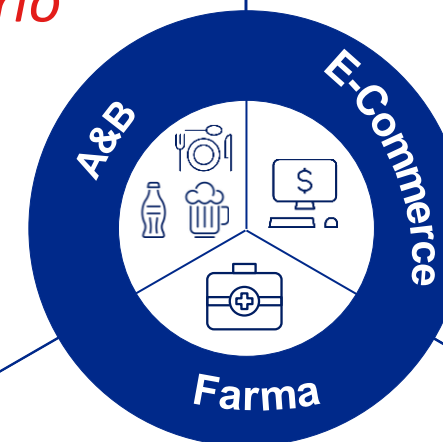
Medicamental

DISLAB

BTG**LOG**

mercado livre

B2W





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: 10,9%⁽¹⁾
 - CRI I: R\$60mm @ CDI + 2,70%
 - CRI II: R\$40mm @ IPCA + 5,92%

Sem multa de pré-pagamento, possibilitando um carregamento positivo para o investidor
- Cap Rate: 8,3%⁽²⁾
- Participação de 100% no ativo
- Rendimento: +R\$0,04/cota⁵

Notas: (1) Considerando a receita contratada corrigida pela inflação pelos próximos 12 meses, base em junho/2021 e CRI I CDI com vencimento em 24 meses e CRI II IPCA com vencimento em 120 meses; (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 junho/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



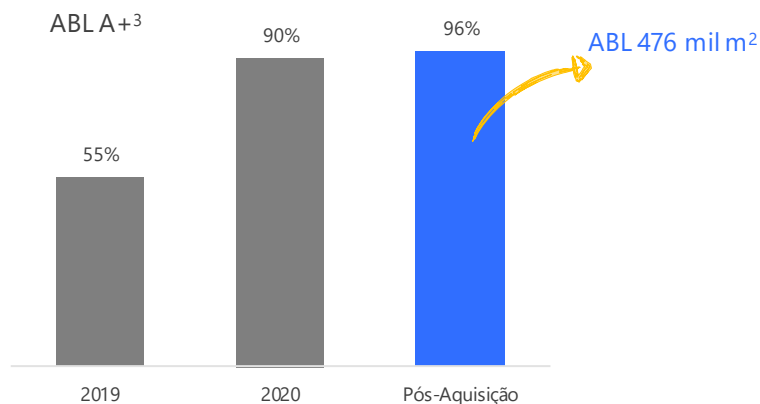
53% atípico em SP



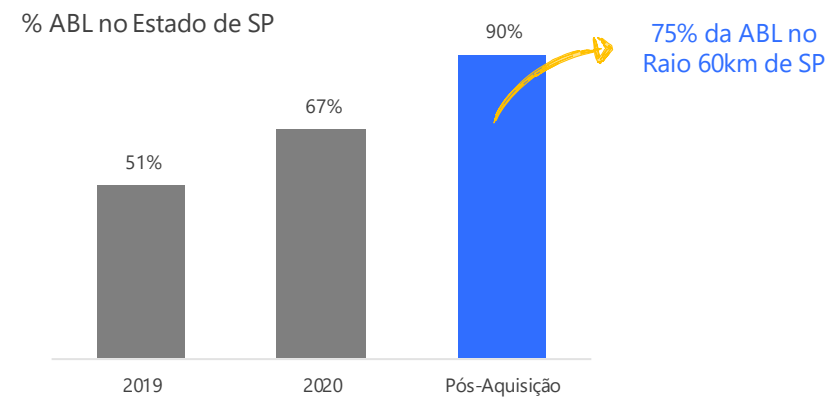
10 Inquilinos
15 contratos

Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

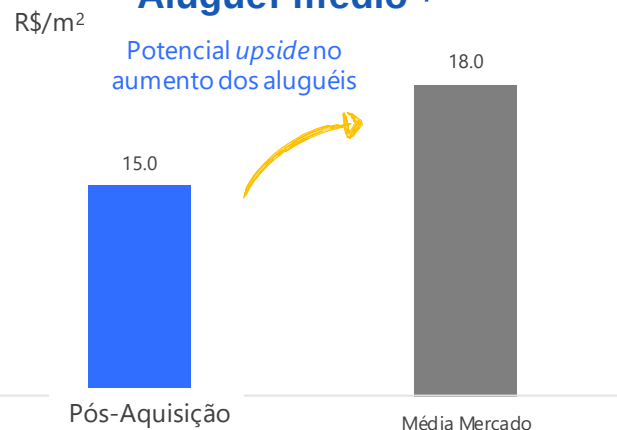
Qualidade ativos



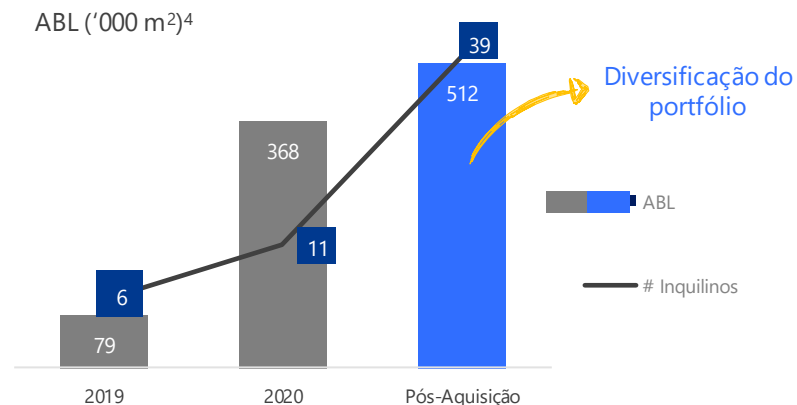
Exposição São Paulo⁶



Aluguel médio^{4|6}



ABL e Inquilinos⁶





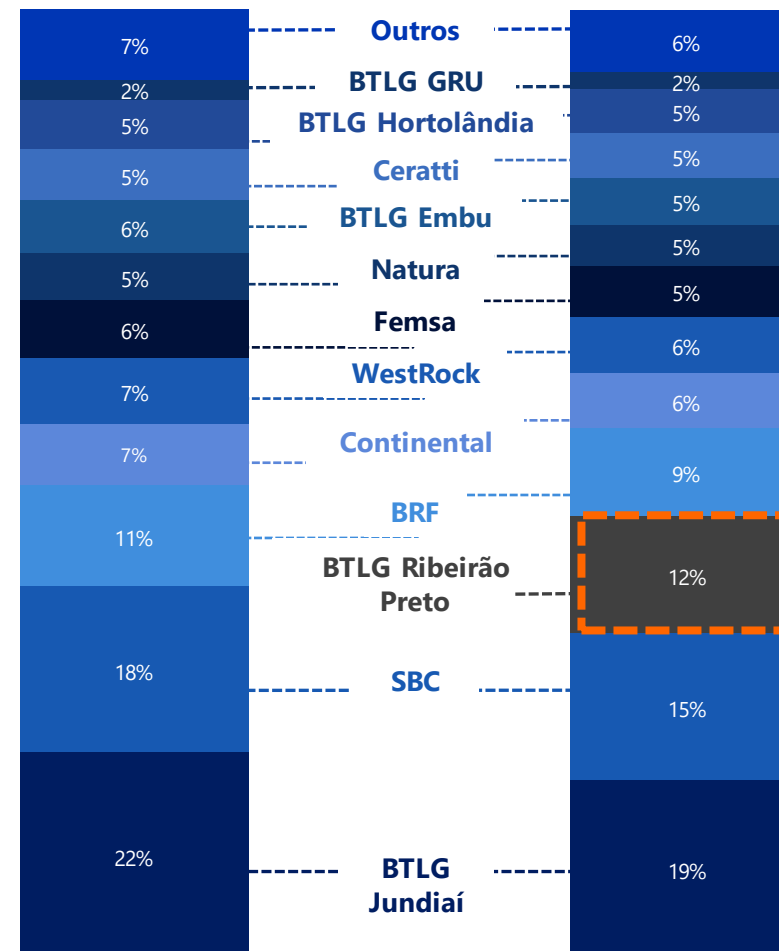
BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada

Antes

Depois



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⁾
123.114

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*