



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Setembro/2021



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/10/2021
- Data de pagamento: 25/10/2021
- Rendimento: R\$ 0,72
- Mês de referência: setembro/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
1,643
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
107,90
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,24
(R\$ /cota)

Retorno de
29,08%
Em 24 meses

Rendimento
0,72
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
142.314

Dividend yield
8,01%

Volume
mensal
124,6
(milhões)

Imóveis³
14

WAULT²
6,0
anos

Vacância
financeira³
1,4%

ABL Total³
475,4m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/09/2021; (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 setembro o BTLG distribuiu R\$ 0,72/cota³ aos seus cotistas, representando assim um *Dividend Yield* de 8,01% com base na cota de fechamento do mês. O resultado novamente foi beneficiado pela venda dos imóveis Supermarket, Itambé, Magna e Cera ti. Os dois primeiros, por sua vez, já não fazem mais parte da carteira do Fundo, tendo em vista que suas escrituras de venda foram celebradas em 16 de setembro, conforme [Fato Relevante](#). O lucro desta operação vem sendo distribuído e será diluído durante os semestres de acordo com o regulamento do Fundo.

Em 24 meses o retorno do Fundo é de 30,0% (vs IFIX 1,2%). Esse número é um marco, pois reflete a rentabilidade desde que a BTG Pactual Asset Management assumiu a gestão do FII.

Reconhecimento do trabalho que vem sendo feito, tivemos em setembro a premiação do Fundo com o Master Imobiliário 2021 na categoria Profissional – Turnaround. Um pouco adiante, neste relatório, temos uma seção dedicada ao Prêmio.

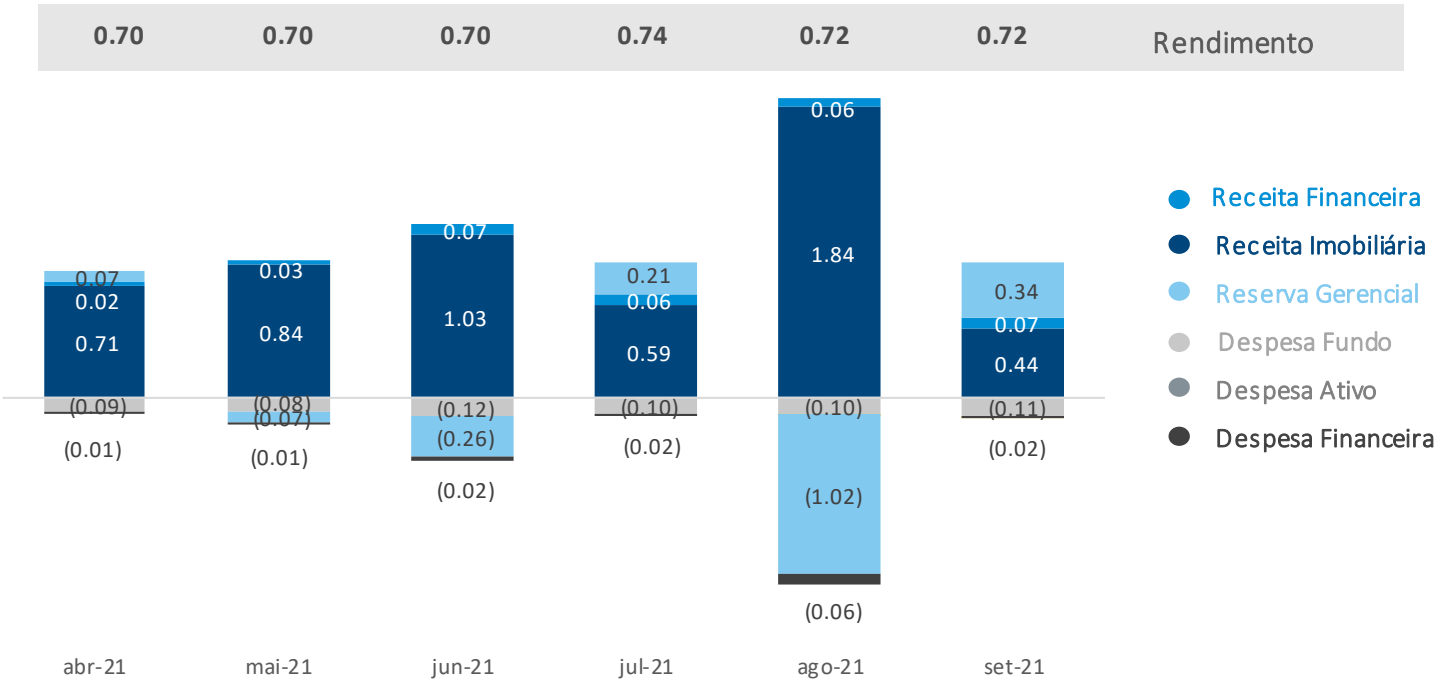
Pelo viés comercial, o Fundo fechou um acordo com a locatária SM Empreendimentos Farmacêuticos para investimentos adicionais no imóvel de sua ocupação que pode chegar a R\$ 1 mm, à um cap rate de 12,7% aa.

A Gestão vem trabalhando ativamente nas renovatárias dos contratos de locação e os resultados tem sido positivos, uma vez que tem se conseguido aumentar o prazo dos contratos e trazer o valor médio de locação dos parques para patamares das suas respectivas regiões.

Ainda em setembro tivemos a devolução de dois módulos no ativo BTG Log Hortolândia. Atualmente, a vacância do FII se concentra neste ativo e representa 1,4% da ABL total do Fundo. A Gestora segue trabalhando com o intuito de ocupar todo seu portfólio.

O BTLG11 vem se desfazendo de forma gradativa de uma posição importante e líquida em um FII de CRI de baixo risco de crédito e indexado à inflação. A posição inicial era de R\$ 100 mm e no final de setembro encerrou em R\$ 88 mm, auferindo assim um lucro líquido de R\$ 100 mil. A posição se caracteriza como um investimento oportunístico e uma estratégia tática de alocação do caixa, uma vez que o DY *in place* é de 14%⁴. A Gestão ressalta que o objetivo do BTLG11 segue na busca pelos melhores ativos logísticos a derentes a sua estratégia.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

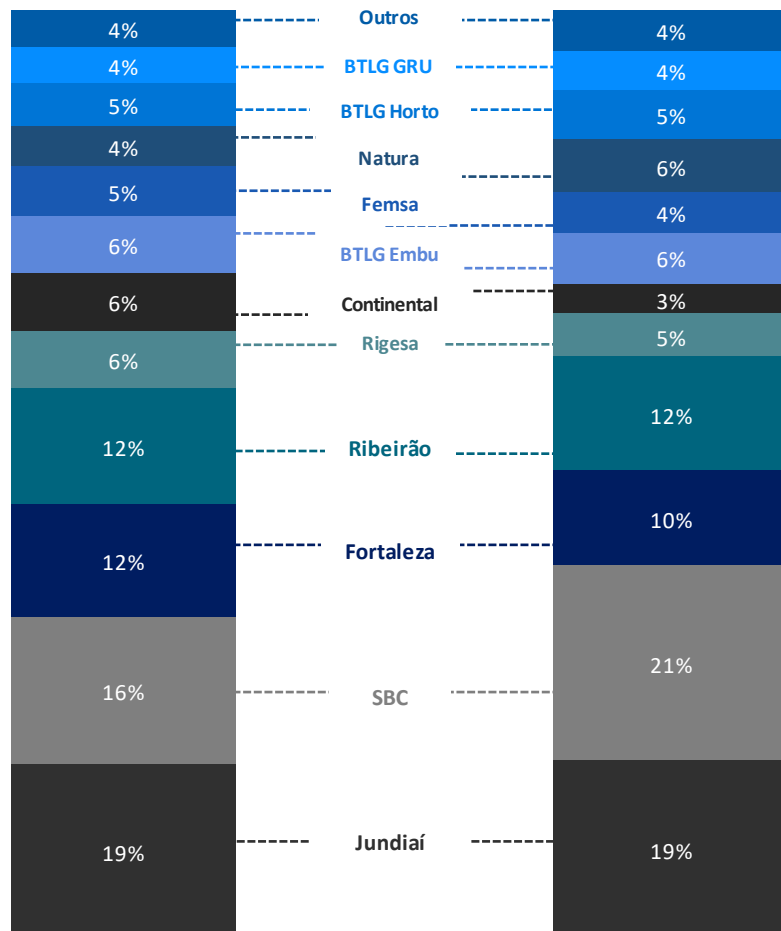
	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Receita Imobiliária ²	9,256,649	11,701,120	13,385,142	9,017,370	28,031,872	6,712,456
Receita Financeira	268,727	350,354	885,074	886,269	971,500	1,078,073
Total Receitas	9,525,375	12,051,474	14,270,216	9,903,639	29,003,373	7,790,529
Despesa Fundo	-1,139,387	-1,177,332	-1,543,441	-1,470,760	-1,544,070	-1,682,300
Despesa Ativos	-54,005	-1,550	0	0	0	0
Despesa Financeira	-147,852	-169,579	-307,583	-352,890	-961,838	-365,086
Total Despesas	-1,341,244	-1,348,460	-1,851,024	-1,823,651	-2,505,908	-2,047,386
Resultado Fundo	8,184,131	10,703,013	12,419,192	8,079,988	26,497,464	5,743,143
Resultado Fundo / cota	0.63	0.77	0.96	0.53	1.74	0.38
Rendimento Distribuído	0.70	0.70	0.70	0.74	0.72	0.72

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) A Receita imobiliária foi levemente impactada de forma negativa esse mês por um descasamento entre caixa e competência; (3) Considera a quantidade de cotas pós 10^a emissão de cotas do Fundo; (4) De acordo com a última distribuição do Fundo e tendo como base o valor da cota investida.

Carteira¹

Receita de locação

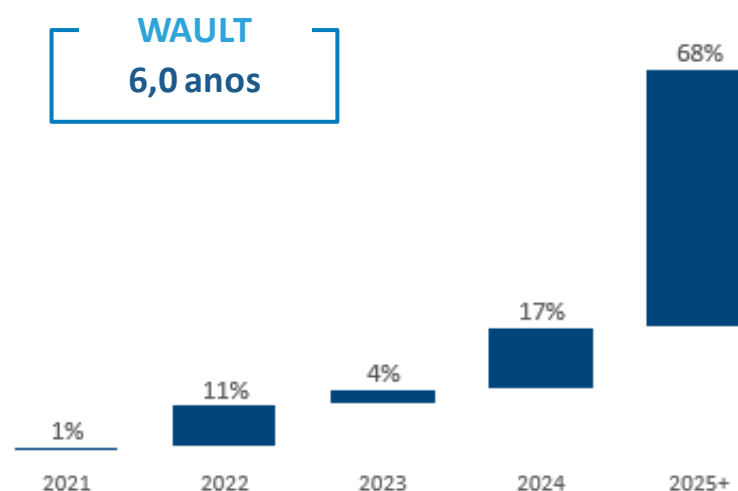
Valor Patrimonial



Vencimento¹

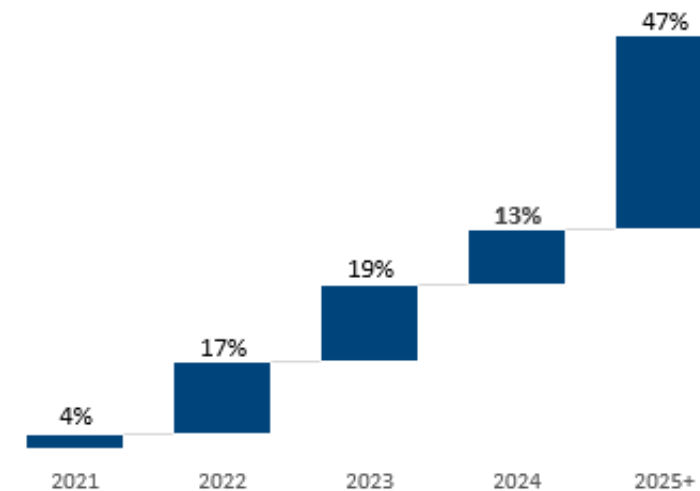
(% da receita contratada)

WAULT
6,0 anos



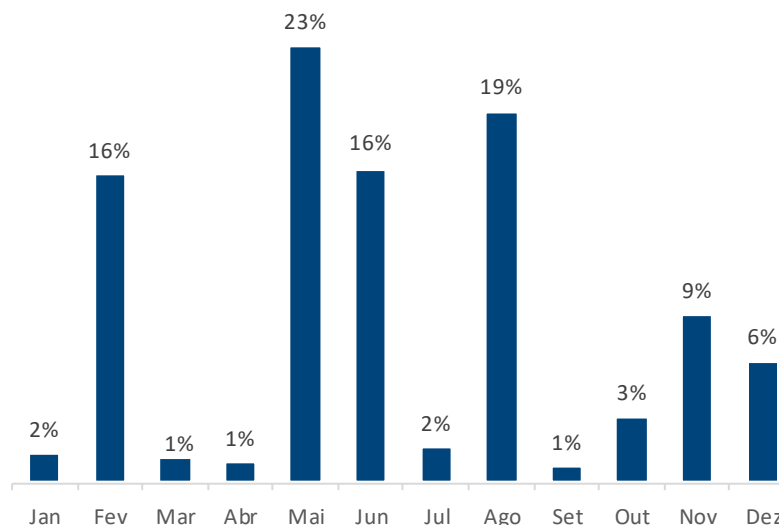
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



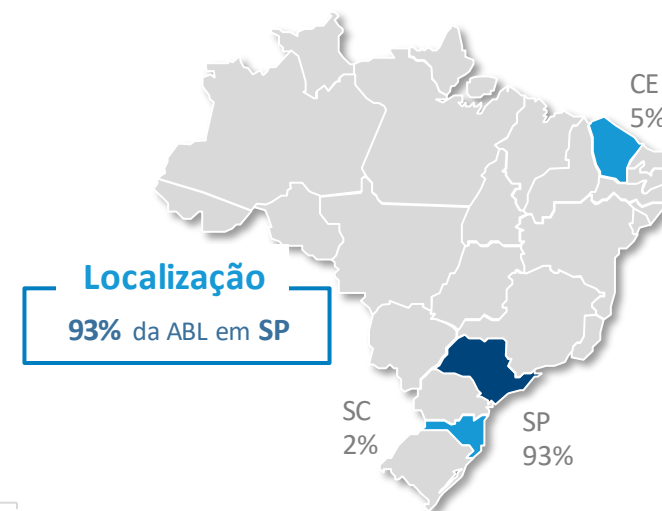
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



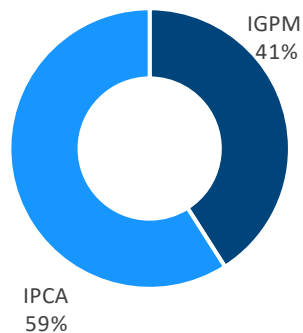
Geografia¹

(% da ABL)

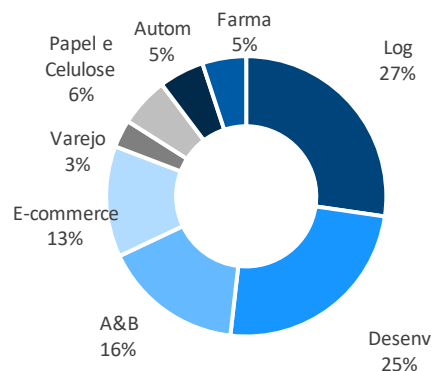


Indexador

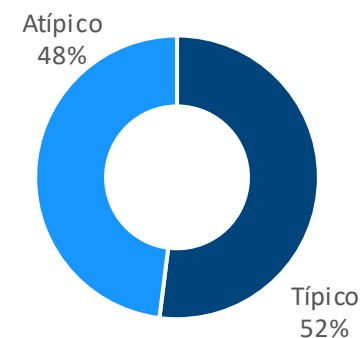
(% da receita contratada)

**Inquilinos por Setor**

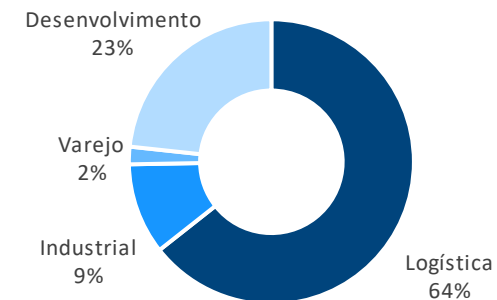
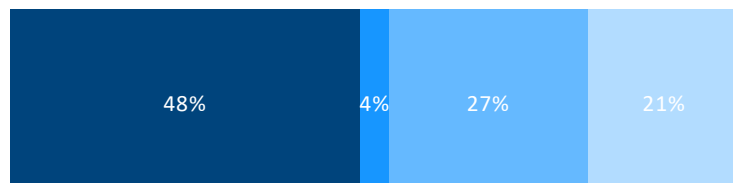
(% da área bruta locável ABL)

**Tipologia dos Contratos**

(% da receita contratada)

**Perfil dos Ativos**

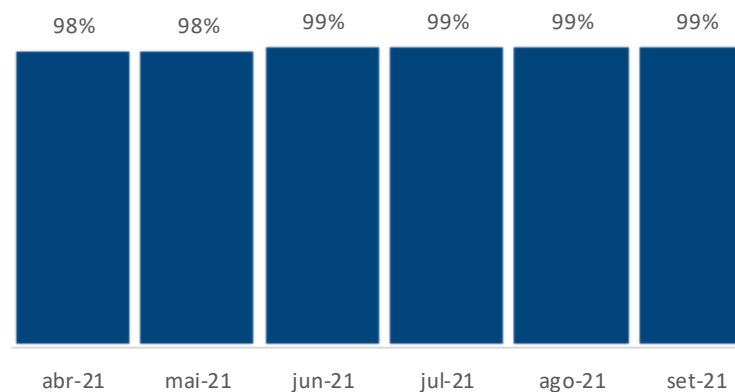
(% área bruta locável ABL)

**Tipo de Multa**

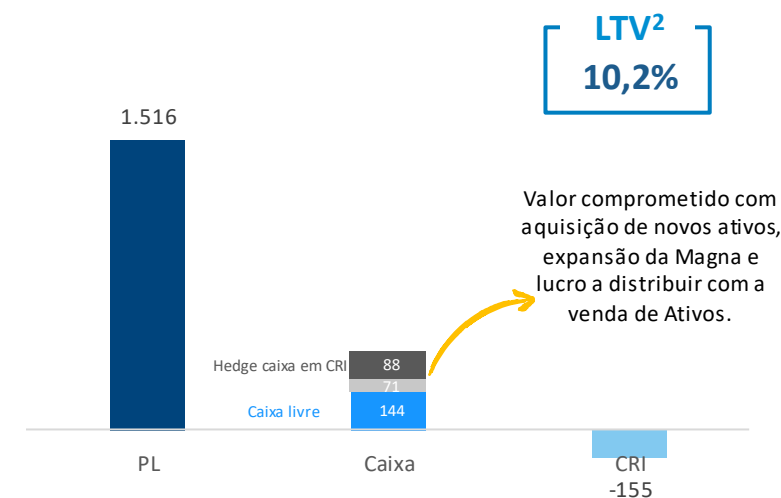
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ocupação Financeira

(% ARI)

**Alavancagem¹**

(R\$ mm)





27º PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

FII BTG Pactual Logística – BTLG11
vencedor do Prêmio Master Imobiliário
categoria "Gestão de Ativos"



[Clique aqui e assista ao vídeo](#)

O Prêmio Master Imobiliário foi criado em 1994 com objetivo de reconhecer e estimular a excelência profissional no setor imobiliário brasileiro, premiando e divulgando anualmente o desempenho das empresas e dos profissionais que mais se distinguem, de acordo com as escolhas efetuadas por uma comissão julgadora composta por especialistas, promovendo, assim, o aprimoramento e a modernização do setor¹.

Neste ano, o BTLG11 foi vencedor na categoria Profissional – Turnaround do FII. O case “Criando valor com ativismo: BTLG – BTG Pactual Log” se baseou no trabalho que a BTG Pactual Asset Management desenvolveu no fundo desde que assumiu sua gestão, que englobou aquisição e reciclagem de ativos.

O trabalho foi/é alicerçado em dois pilares:

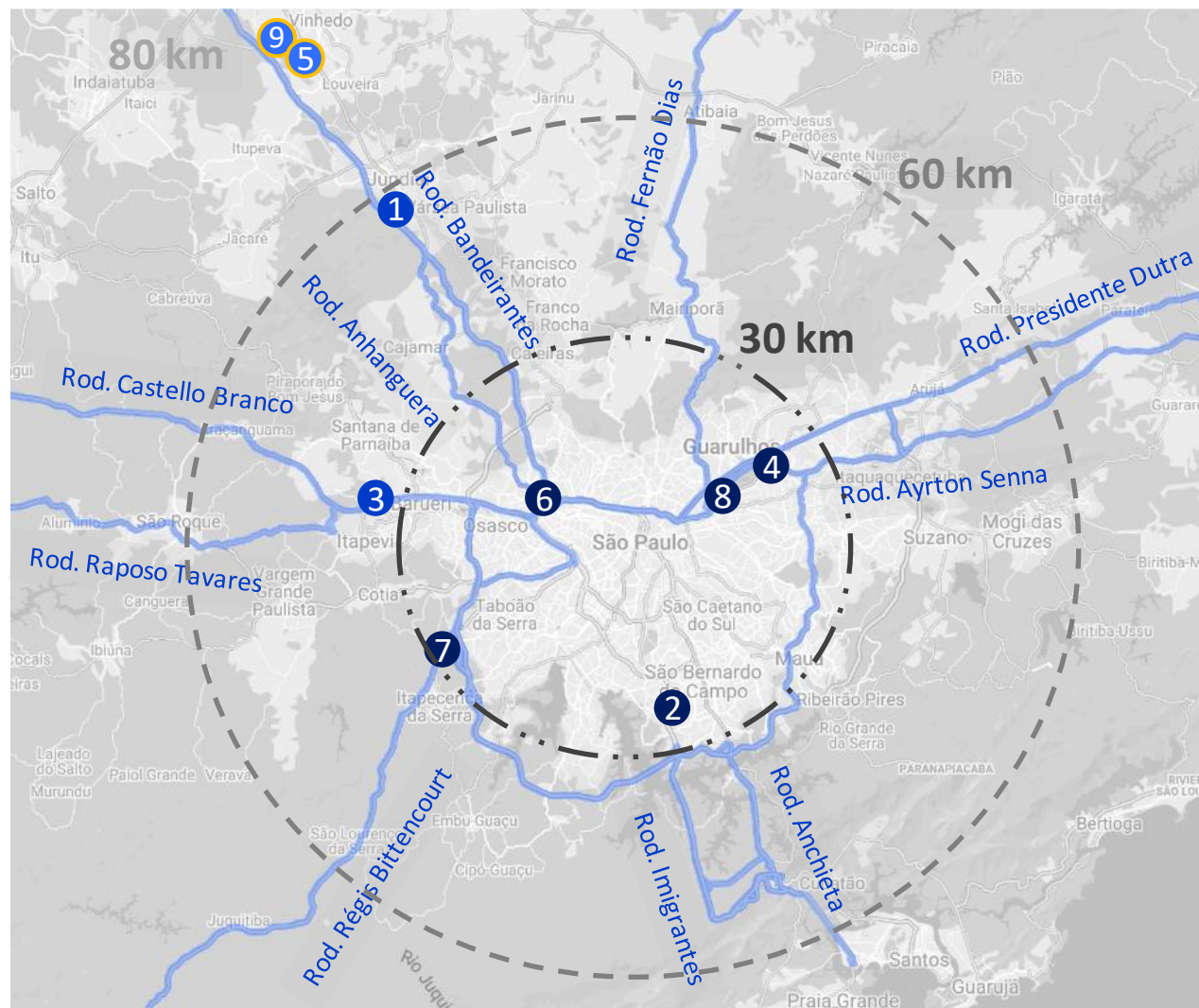
- 1) Melhoria da Qualidade e Localização de Ativos;
- 2) Melhoria do Risco de Crédito e Prazo dos Contratos dos Inquilinos.

O resultado é um FII com um crescimento de 300% em sua receita, composta por mais de 40 inquilinos e aproximadamente 500 mil m² de área de galpão logístico. Atualmente, a ABL do fundo se concentra 93% em São Paulo, a região de maior liquidez no país e sua carteira conta com inquilinos como: Ambev, MadeiraMadeira, Coca-Cola Femsa, Natura, Mercado Livre, B2W e BRF.

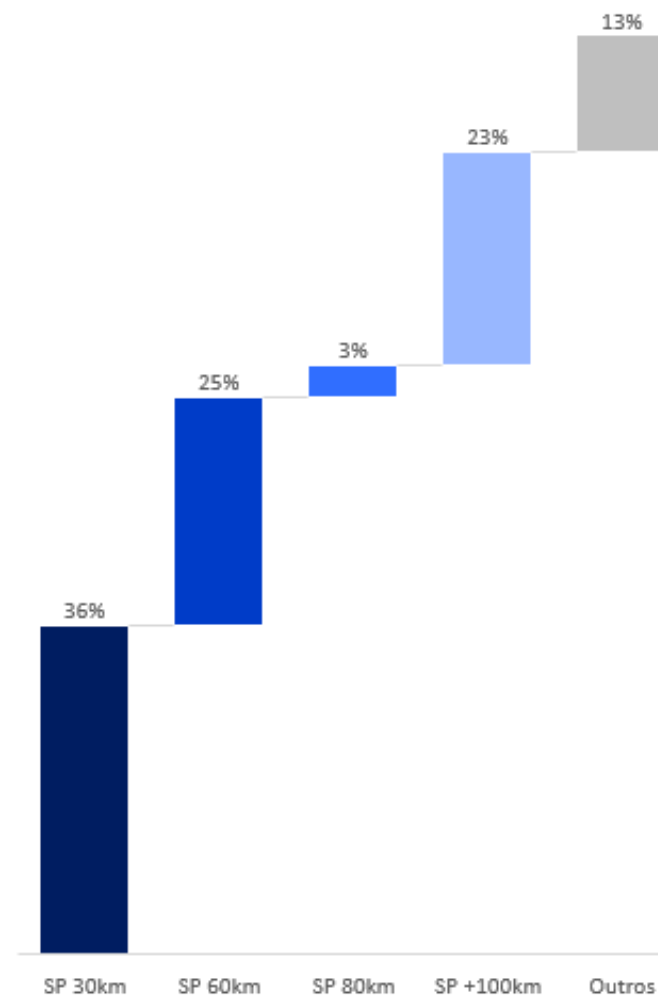


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Jundiaí (19%)
- 2 BTG Log SBC (16%)
- 3 Continental (6%)
- 4 Femsa (5%)
- 5 Ceratti* (3%)
- 6 Natura (4%)
- 7 BTG Log Embu (6%)
- 8 BTG Log GRU (4%)
- 9 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



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



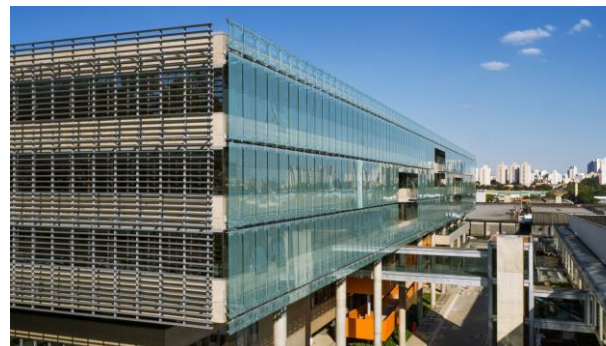
- Continental Castello Branco | SP
- ABL: 18,940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- 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: 5.578 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Ceratti* Vinhedo | SP
- ABL: 7.401 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



Últimos eventos:

10 de maio

Fundo anuncia a 10ª emissão de cotas no montante de R\$ 200 MM.

[Fato Relevante](#)

10 de junho

Fundo anuncia a celebração de um CCV de compra de um ativo em Ribeirão Preto.

Área: 57.143 m²

Valor: R\$ 169,2mm

Cap rate: 8,3%

[Fato relevante](#)

11 de junho

Fundo anuncia o recebimento da 1ª parcela referente a venda de 4 ativos da carteira.

[Fato relevante](#)

15 de junho

Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 500 MM

[Fato Relevante](#)

19 de Julho

Fundo celebra escritura de compra do ativo Ribeirão Preto.

Área: 57.143m²

Valor: R\$ 169,2mm

Cap rate: 8,3%

[Fato Relevante](#)

23 de agosto

Fundo repactua condições comerciais da venda dos imóveis Itambé, Supermarket, Magna e Ceratti, sem alterar o preço.

[Fato Relevante](#)

16 de setembro

Fundo anuncia a alienação de 100% dos ativos Itambé e Supermarket.

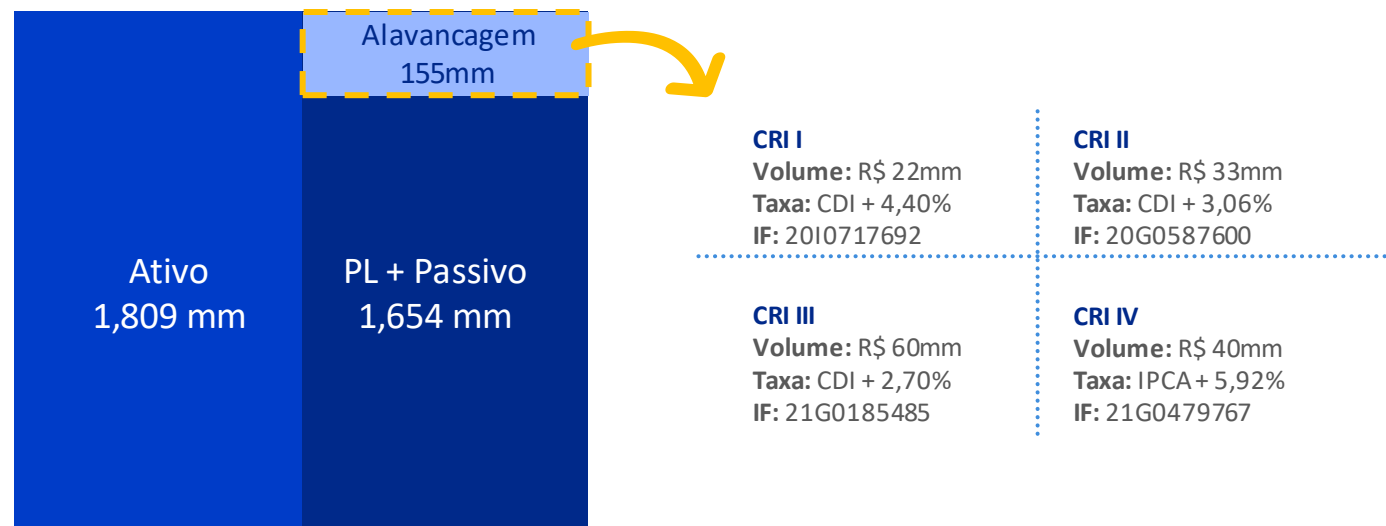
Valor: R\$73,6mm

[Fato Relevante](#)



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG:



Contatos

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

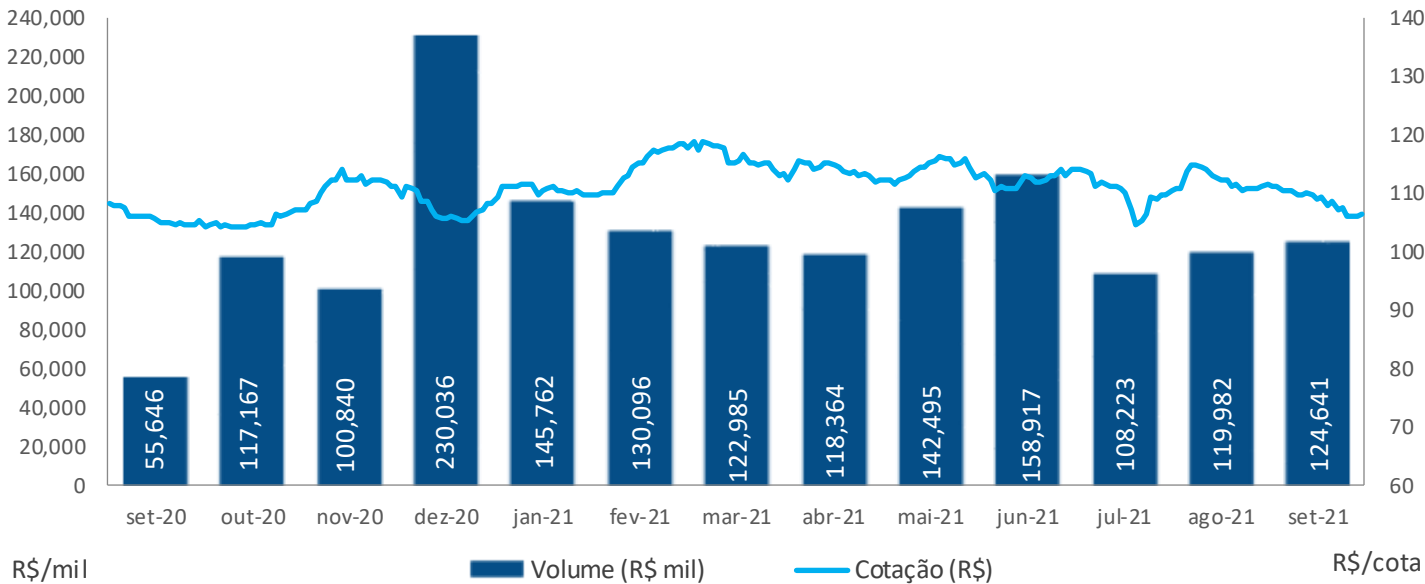
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (set-21)	2021	12M	24M
BTLG11	1,2%	2,2%	11,0%	29,8%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%	1,2%
CDI Líquido ¹	0,4%	2,1%	2,5%	5,7%
IBOV	-6,6%	-6,8%	17,3%	6,0%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%

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*