



# BTG Pactual Logística FII (BTLG11)

BTG**LOG**

Relatório Mensal  
Junho/2020



# BTG Pactual Logística FII

## Pagamento de Proventos

- Data base: 15/07/2020
- Data de pagamento: 22/07/2020
- Rendimento: R\$ 0.50
- Mês de referência: junho/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 nos segmentos logística.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Código de negociação**  
BTLG11

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros

**Gestor**  
BTG Pactual Gestora de  
Recursos

**Quantidade de Emissões<sup>1</sup>**  
7

**Periodicidade dos  
Rendimentos**  
Mensal

**Prazo de Duração**  
Indeterminado

**Taxa:**  
0.9% a.a. sobre o valor  
de Mercado do Fundo

**Quantidade cotas**  
3,384,501



Valor de  
Mercado  
**350,2**  
(R\$ milhões)

Valor de  
Mercado  
**103.5**  
(R\$ /cota)

Valor  
Patrimonial  
**99.2**  
(R\$ /cota)

Retorno de  
**12.9%**  
Em 12 meses

Rendimento  
**0.50**  
(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>1</sup>  
**23,875**

*Dividend yield*  
**5.8%**  
(a.a.)

Volume  
mensal  
**42,0**  
(milhões)

# Imóveis<sup>2</sup>  
**7**

Aluguel  
médio<sup>2</sup>  
**24.3**  
(R\$ /m<sup>2</sup>)

Vacância física  
**0%**

ABL Total<sup>2</sup>  
**102,0m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

# Mensagem aos Investidores

Em junho/20, o BTLG teve um resultado de R\$1,729 mm, distribuindo R\$0.50/cota aos seus cotistas.

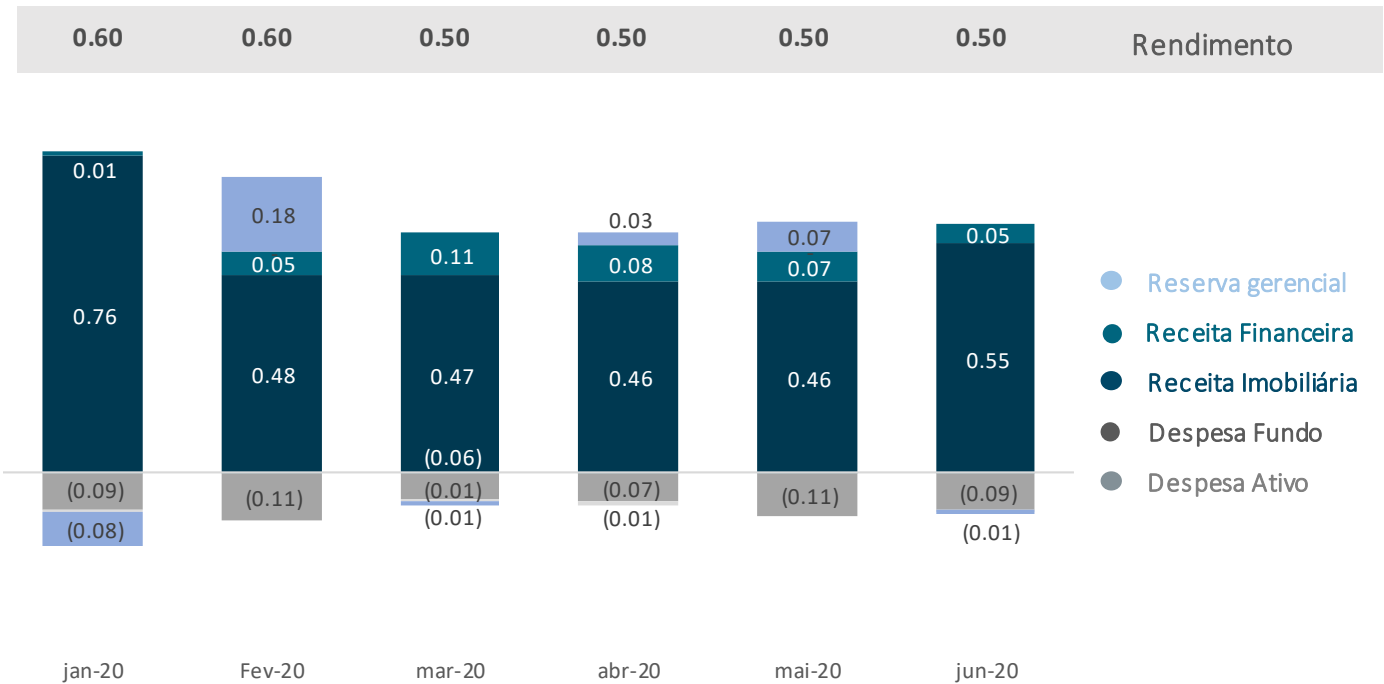
Nesse mês, o Fundo passou a ter direito parcialmente ao aluguel do ativo BRF Fortaleza. O valor *pro rata* foi na proporção do valor pago a vista em 16 de junho, o que representou 33% do valor total do aluguel. Para o próximo mês, o Fundo deverá receber 88% da fração do valor total do aluguel.

Destacamos nesse mês a movimentação no Fundo no âmbito de sua 8ª emissão de cotas, tanto na negociação dos novos ativos do portfólio como no aumento da liquidez de suas cotas, que aumentou em 230% na comparação com o mês de maio, alcançando uma média superior a R\$2 mm/dia de negociação.

Ainda no contexto da COVID-19, a Gestão mantém-se próxima de todos seus inquilinos, prezando não apenas pela rentabilidade atual dos ativos, mas por uma relação de longo prazo, de forma a que todas eventuais demandas serão analisadas caso a caso.

Até o momento de publicação deste relatório, todos os ativos do portfólio se encontram adimplentes e em funcionamento normal de suas operações. Todas as novas aquisições o Fundo, no âmbito da nova emissão de cotas, serão amplamente comunicados ao mercado.

## Histórico do Resultado



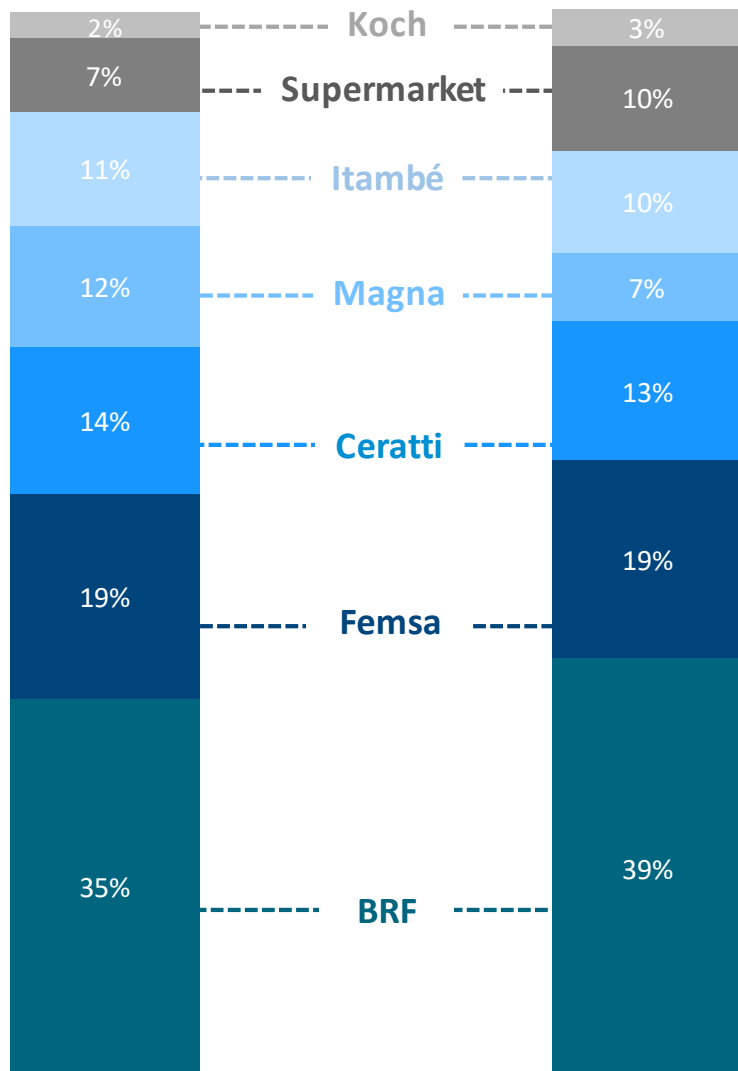
## Demonstração de Resultados

|                               | jan-20           | fev-20           | mar-20           | abr-20           | mai-20           | jun-20           |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receita Imobiliária           | 1,552,775        | 1,620,575        | 1,603,601        | 1,562,472        | 1,560,020        | 1,868,508        |
| Receita Financeira            | 29,935           | 23,220           | 357,866          | 287,455          | 249,552          | 162,554          |
| <b>Total Receitas</b>         | <b>1,582,710</b> | <b>1,643,795</b> | <b>1,961,467</b> | <b>1,849,928</b> | <b>1,809,572</b> | <b>2,031,063</b> |
| Despesa Fundo                 | -188,407         | -306,486         | -209,906         | -241,597         | -359,025         | -300,773         |
| Despesa Ativos                | -1,252           | -74,442          | -30,600          | -29,053          | 0                | -842             |
| <b>Total Despesas</b>         | <b>-189,660</b>  | <b>-380,928</b>  | <b>-240,506</b>  | <b>-270,650</b>  | <b>-359,025</b>  | <b>-301,615</b>  |
| <b>Resultado Fundo</b>        | <b>1,393,051</b> | <b>1,262,867</b> | <b>1,720,960</b> | <b>1,579,278</b> | <b>1,450,547</b> | <b>1,729,448</b> |
| Resultado Fundo / cota        | 0.68             | 0.62             | 0.51             | 0.47             | 0.43             | 0.51             |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>0.60</b>      | <b>0.60</b>      | <b>0.50</b>      | <b>0.50</b>      | <b>0.50</b>      | <b>0.50</b>      |

## Carteira

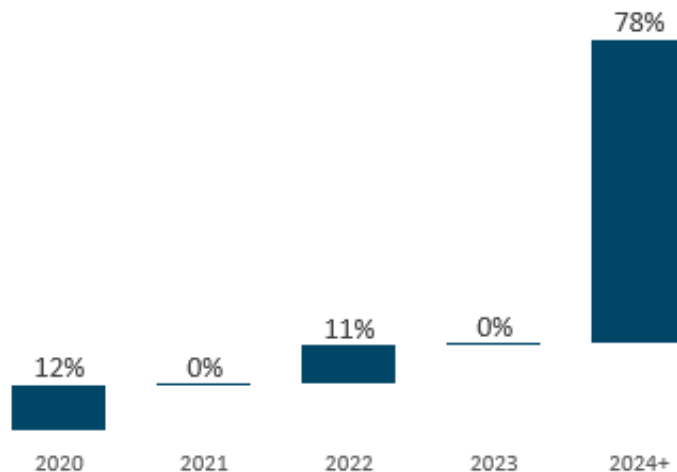
### Receita de locação

### Valor Patrimonial<sup>1</sup>



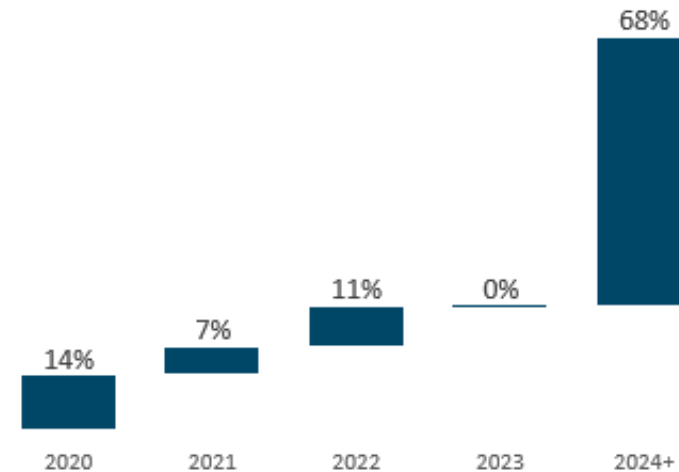
### Vencimento

(% da receita contratada)



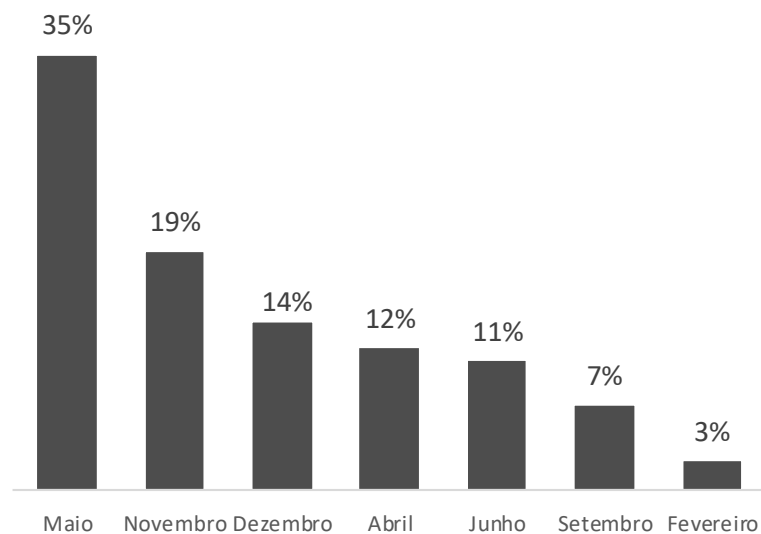
### Revisional

(% da receita contratada)



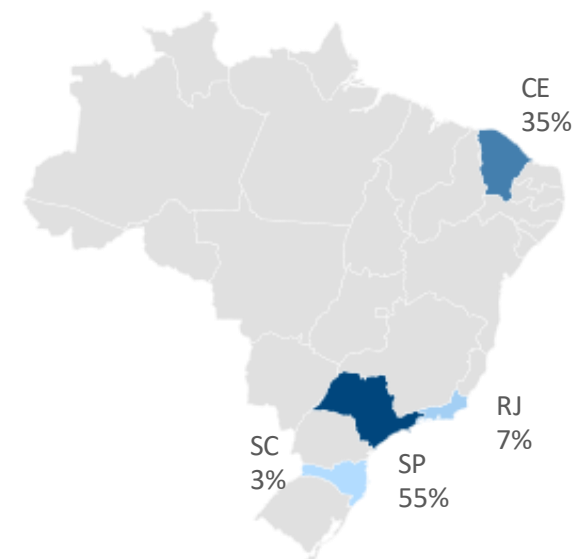
### Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



### Geografia

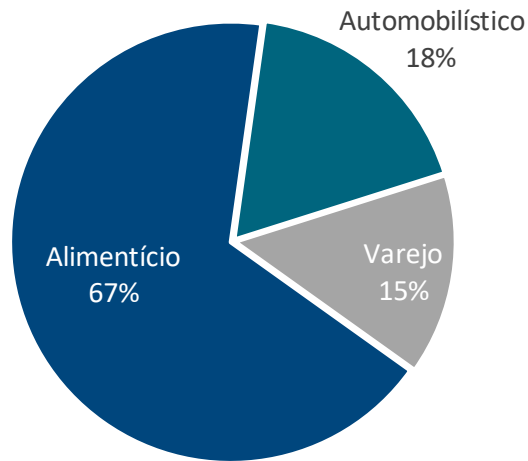
(% da receita contratada)



Nota: (1) Ajustado para o novo valor de laudo patrimonial dos laudos base junho/2020.

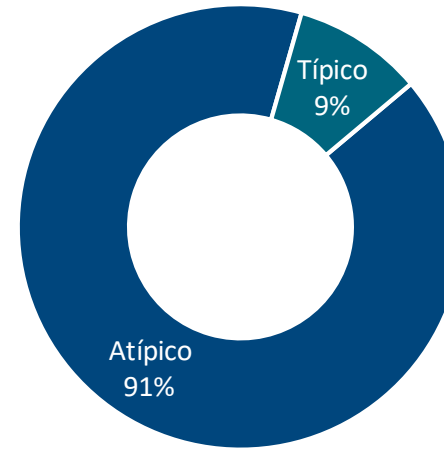
## Inquilinos por Setor

(% da Receita contratada)



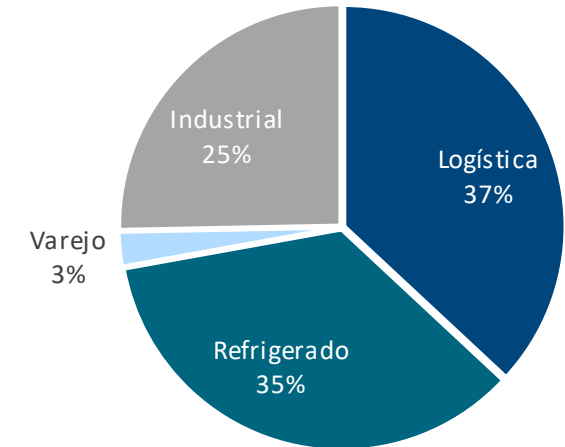
## Tipologia dos Contratos

(% da Receita contratada)



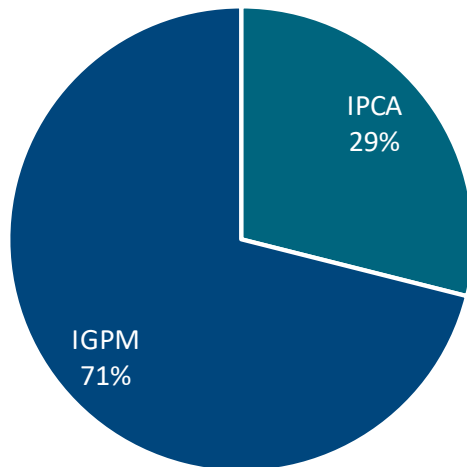
## Perfil dos Ativos

(% da Receita contratada)



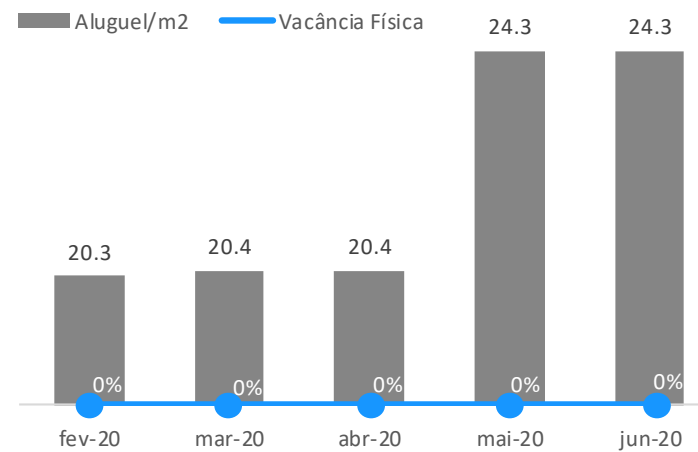
## Indexador

(% da Receita contratada)



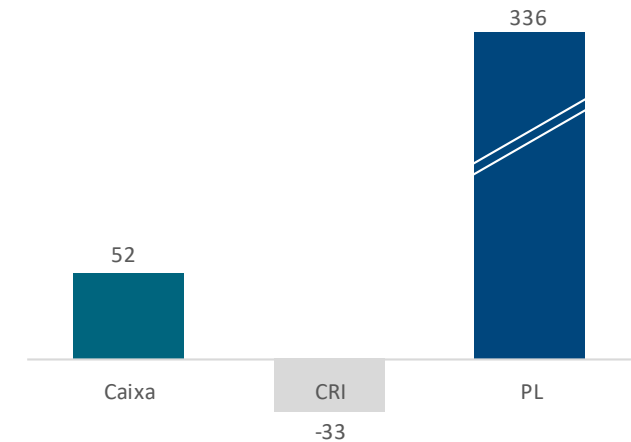
## Ocupação

(% | R\$/m²)



## Alavancagem<sup>1</sup>

(R\$ mm)



Nota: (1) O BTLG passou a ser devedor de um CRI, lastreado nos aluguéis do ativo BRF – Fortaleza. O CRI é CDI+3% e possui 24 meses de carência para pagamento de amortização.

## BRF



|           |              |             |                              |
|-----------|--------------|-------------|------------------------------|
| ABL       | 23,273 m2    | Indexador   | IGP-M                        |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Atípico                      |
| Inquilino | BRF          | Localização | <a href="#">Fortaleza/CE</a> |

## Femsa



|           |                 |             |                              |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------|
| ABL       | 19,349 m2       | Indexador   | IPCA                         |
| Ocupação  | 100% ocupado    | Tipologia   | Atípico                      |
| Inquilino | Coca-Cola FEMSA | Localização | <a href="#">Guarulhos/SP</a> |

## Ceratti



|           |              |             |                            |
|-----------|--------------|-------------|----------------------------|
| ABL       | 13,851 m2    | Indexador   | IGP-M                      |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Atípico                    |
| Inquilino | Ceratti      | Localização | <a href="#">Vinhedo/SP</a> |

## Magna



|           |              |             |                            |
|-----------|--------------|-------------|----------------------------|
| ABL       | 10,439 m2    | Indexador   | IGP-M                      |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Atípico                    |
| Inquilino | Magna        | Localização | <a href="#">Vinhedo/SP</a> |

## Itambé



## Supermarket



## Koch



|           |              |             |                             |
|-----------|--------------|-------------|-----------------------------|
| ABL       | 8,058 m2     | Indexador   | IGP-M                       |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Atípico                     |
| Inquilino | Itambé       | Localização | <a href="#">Pirituba/SP</a> |

|           |              |             |                           |
|-----------|--------------|-------------|---------------------------|
| ABL       | 17,244 m2    | Indexador   | IGP-M                     |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Típico                    |
| Inquilino | Supermarket  | Localização | <a href="#">Pavuna/RJ</a> |

|           |              |             |                               |
|-----------|--------------|-------------|-------------------------------|
| ABL       | 9,794 m2     | Indexador   | IPCA                          |
| Ocupação  | 100% ocupado | Tipologia   | Típico                        |
| Inquilino | Koch         | Localização | <a href="#">Navegantes/SC</a> |

## Eventos Recentes



Fundo anuncia pagamento da parcela em equity do ativo BRF – Fortaleza

[Fato Relevante](#)

Encerramento do Direito de Preferência da 8ª emissão de cotas

Exercício de Direito de R\$ 97,4 mm, 31.5% do total da oferta

[Fato Relevante](#)

Fundo anuncia CCV de portfólio de ativos

Valor: R\$338 mm

Cap Rate: 8.71%

Yield<sup>1</sup>: 11.90% a.a.

[Fato Relevante](#)

Laudo com valor +R\$7mm em relação ao valor pago



Fonte: Cushman & Wakefield

26 de maio

Fundo anuncia CCV do ativo BRF – Fortaleza

Valor: R\$120 mm

Cap Rate: 8.73%

Yield<sup>1</sup>: 10.00% a.a.

[Comuniado ao Mercado](#)

12 de junho

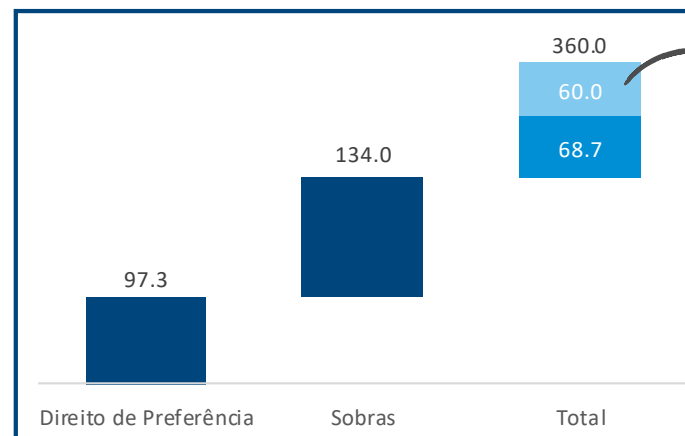
Fundo anuncia 8ª emissão de cotas

Valor Total: R\$300 mm

[Fato Relevante](#)

16 de junho

8ª Emissão de Cotas Concluída



Considerando lote adicional de até 20%, nos termos da ICVM 476

03 de julho

08 de julho

10 de julho

Encerrada o período de subscrição de sobras da 8ª emissão de cotas

Valor total liquidado de R\$ 134 mm

[Fato Relevante](#)

20 de julho

Fundo publicou laudo de avaliação do ativo BRF Fortaleza

Valor pago: R\$120 mm

Valor laudo: R\$127 mm

[Laudo de Avaliação](#)

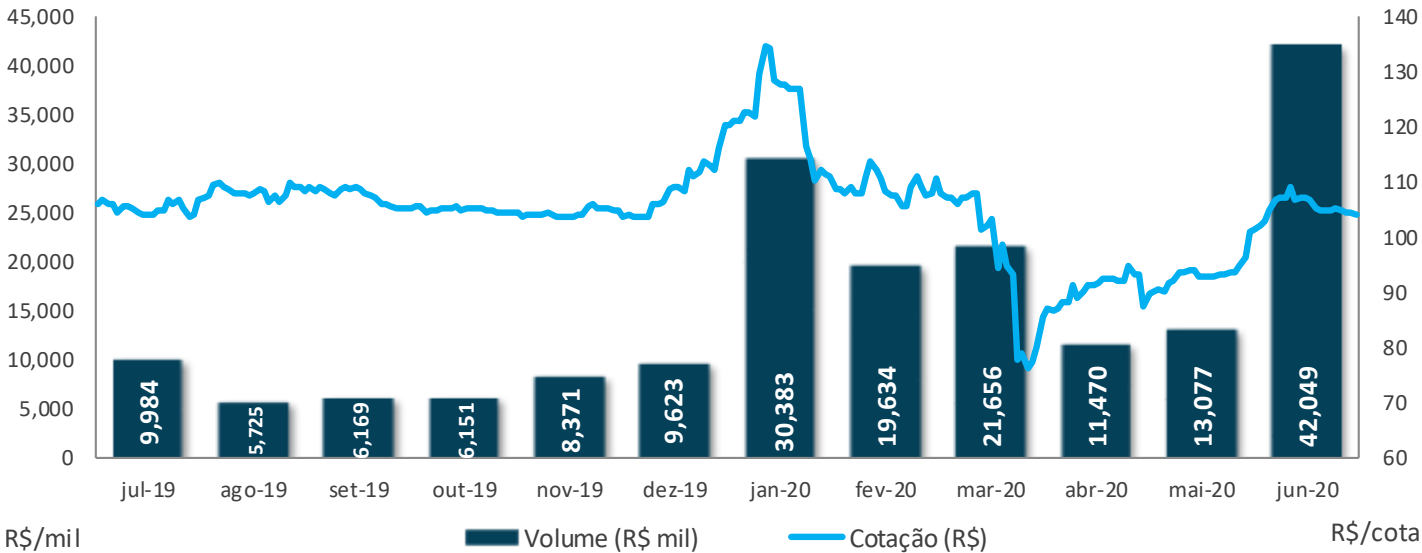
# Contatos

Site: [www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)  
Novo e-mail de contato: [sh-ri-btlg@btgpactual.com](mailto: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  | 2020   | 12M   | 24M   |
|--------------------------|------|--------|-------|-------|
| BTLG11                   | 3.2% | -4.7%  | 12.9% | 79.7% |
| IFIX                     | 5.6% | -13.0% | 6.9%  | 32.0% |
| CDI Líquido <sup>1</sup> | 0.2% | 1.5%   | 3.9%  | 9.5%  |
| IBOV                     | 8.8% | -29.8% | -5.9% | 30.6% |

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%

