



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Abril/2021



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/05/2021
- Data de pagamento: 25/05/2021
- Rendimento: R\$ 0,70
- Mês de referência: abril/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
1,497
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
115,29
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,65
(R\$ /cota)

Retorno de
5,6%
Em 2021

Rendimento
0,70
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
101.452

Dividend yield
7,29%

Volume
mensal
118,4
(milhões)

Imóveis³
15

WAULT²
7,6
anos

Vacância
financeira³
1,3%

ABL Total³
454,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/04/2021; (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. Não considera fração ideal dos ativos vendidos conforme [Fato Relevante](#) de 05/05/2021.

Mensagem aos Investidores

Em abril o Fundo teve direito a receita pro rata de março dos imóveis BTLG Hortolândia, Guarulhos e Embu. Com isso, o Fundo pôde fazer jus a um resultado de R\$ 0,63/cota. Fazendo uso de reservas gerenciais acumuladas, a distribuição foi de R\$ 0,70/cota.

Vale mencionar que, dado que o exercício social do Fundo se encerra em 30/06/2021, já foi contratada a avaliadora para fazer a atualização dos valores patrimoniais dos Ativos.

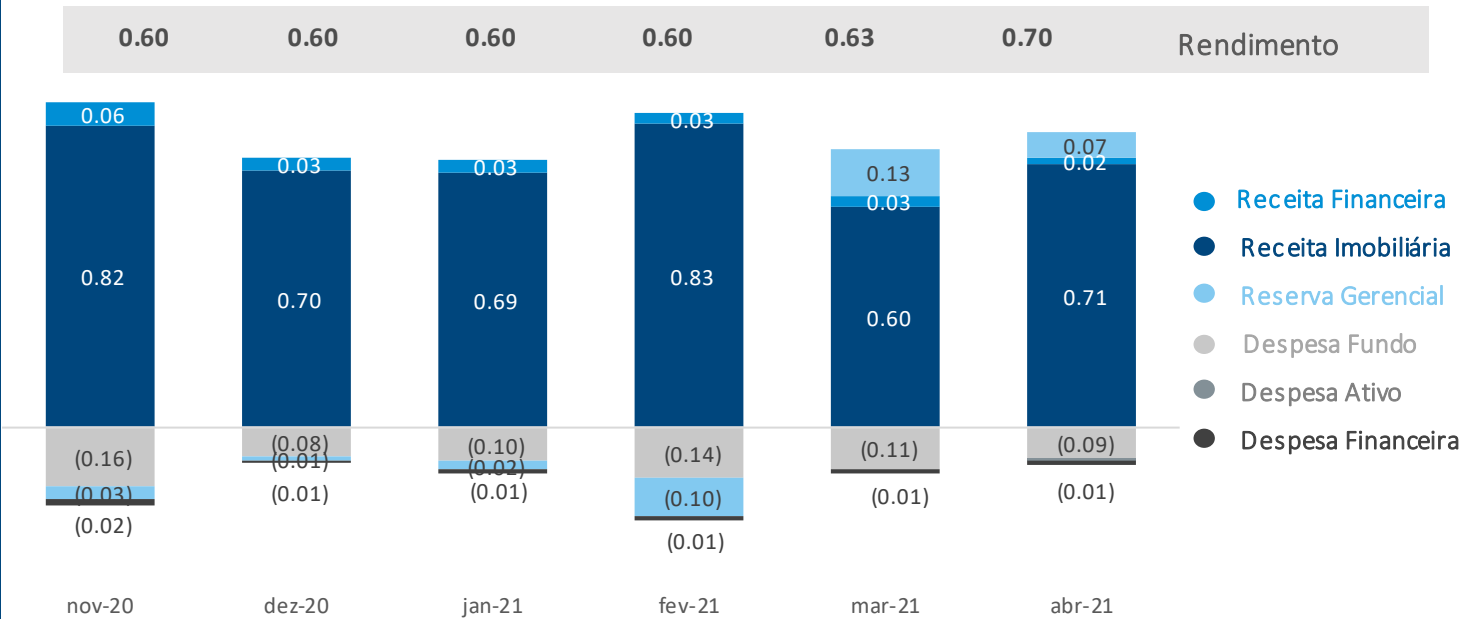
Ainda pelo lado operacional, o Fundo está seguindo com a consulta formal a respeito da deliberação da reeleição do representante dos cotistas. O resultado será apurado e divulgado até o dia 24 do mesmo mês.

Pelo viés de aquisição e venda, e já no mês de maio, foi celebrado o CVC² que trata da venda de 4 imóveis da carteira. O contrato de venda está sujeito a superação de condições precedentes e a data de fechamento está prevista para ocorrer em junho, o que possibilitará o Fundo de receber a primeira parcela do pagamento no mesmo mês. Mais informações a respeito podem ser acessadas no [Fato Relevante](#) e na apresentação que se encontra em anexo neste relatório.

Em relação a vacância, apesar de apenas 1%, a gestão segue ativamente prospectando novos locatários, especialmente no ativo BTLG Guarulhos onde o imóvel adquirido apresenta uma vacância acima da média do mercado.

Em 2021 o BTLG acumula um retorno de 5,6% considerando a valorização de suas cotas e os rendimentos distribuídos vs 0,5% do IFIX. Em abril o Fundo foi mais uma vez TOP 10 FIIs negociados em bolsa.

Histórico do Resultado¹



Demonstração de Resultados¹

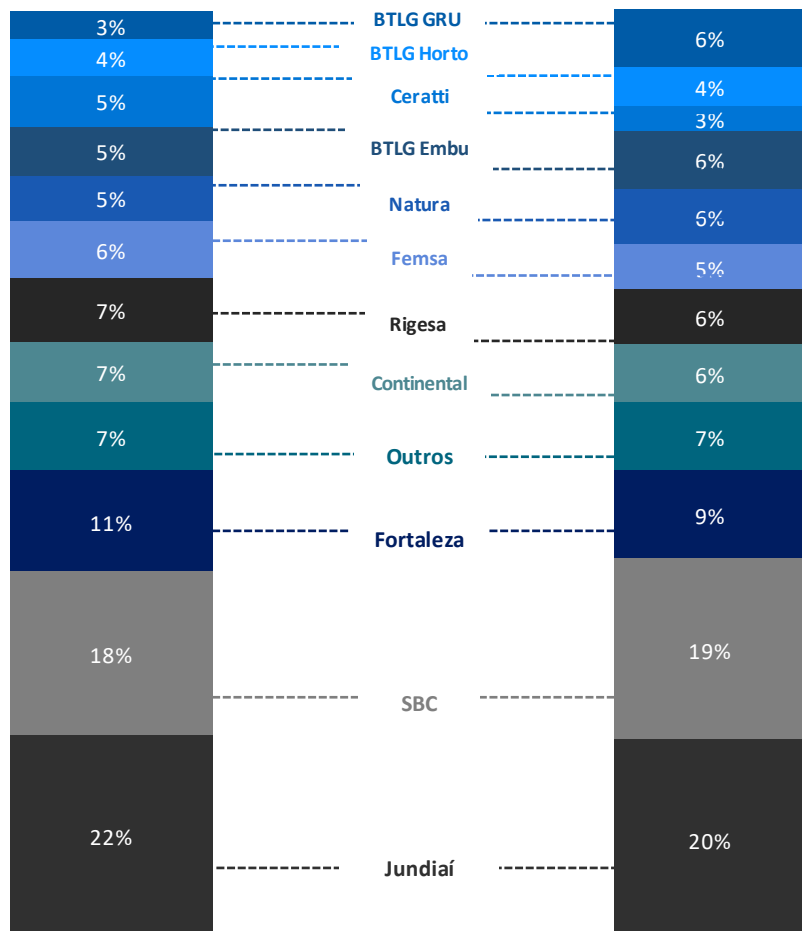
	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21
Receita Imobiliária	5,743,383	9,030,069	9,021,839	10,722,511	7,790,664	9,256,649
Receita Financeira	428,745	437,805	396,420	354,640	394,819	268,727
Total Receitas	6,172,128	9,467,874	9,418,259	11,077,150	8,185,483	9,525,375
Despesa Fundo	-1,144,892	-1,075,813	-1,235,812	-1,801,857	-1,468,560	-1,139,387
Despesa Ativos	-483,279	-444,956	0	0	0	-54,005
Despesa Financeira	-134,975	-141,400	-128,550	-134,975	-170,521	-147,852
Total Despesas	-1,763,146	-1,662,168	-1,364,362	-1,936,832	-1,639,081	-1,341,244
Resultado Fundo	4,408,981	7,805,706	8,053,897	9,140,319	6,546,403	8,184,131
Resultado Fundo / cota	0.63	0.60	0.62	0.70	0.50	0.63
Rendimento Distribuído	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.70

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.

Carteira¹

Receita de locação

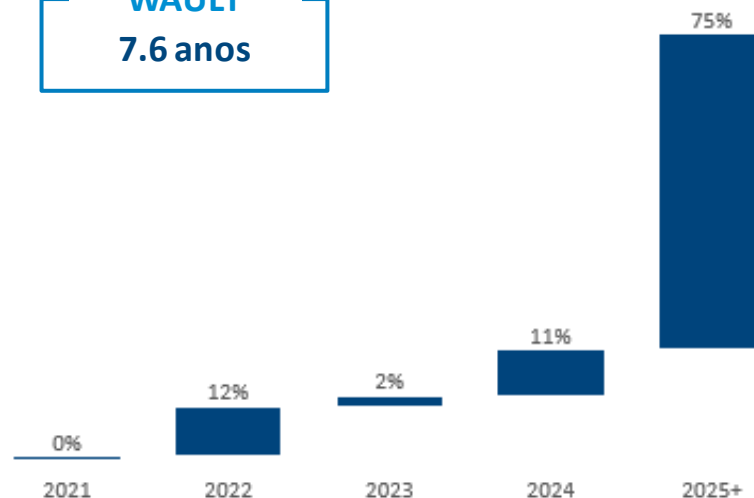
Valor Patrimonial



Vencimento¹

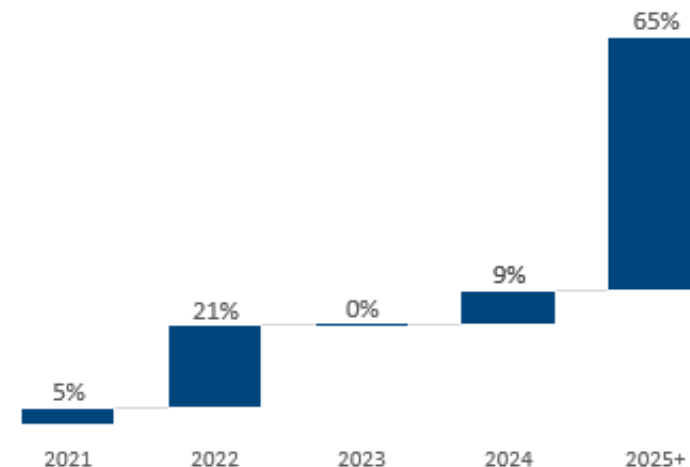
(% da receita contratada)

WAULT
7.6 anos



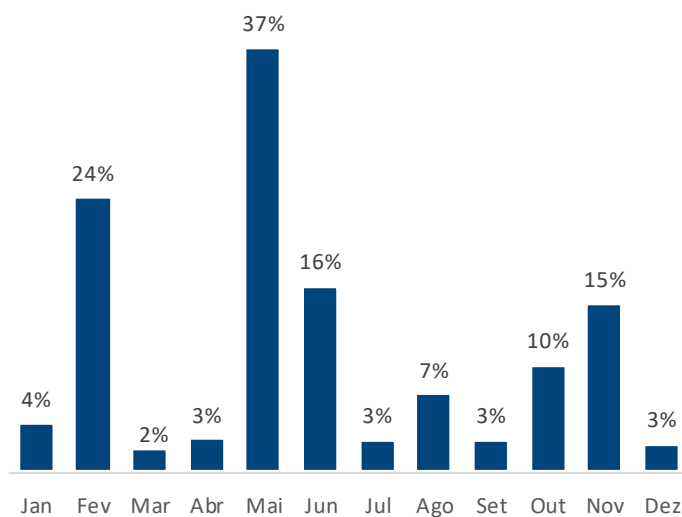
Revisional ou Vencimento¹

(% da receita contratada)



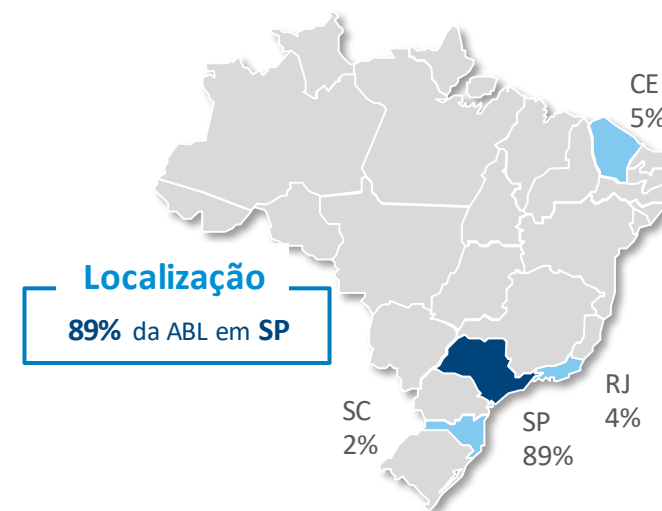
Mês de Reajuste¹

(% da receita contratada)



Geografia¹

(% da ABL)

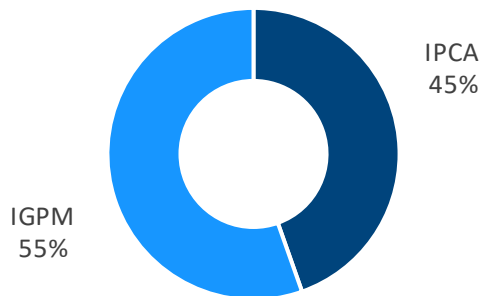


Localização

89% da ABL em SP

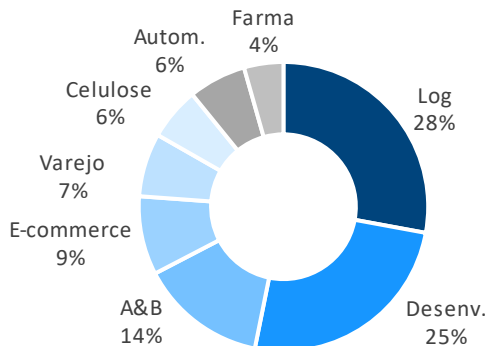
Indexador

(% da receita contratada)



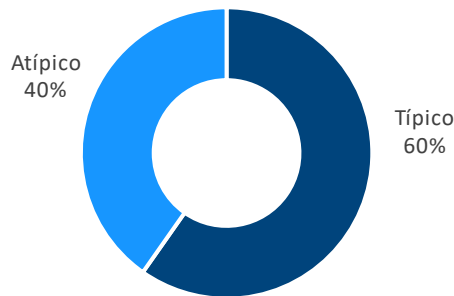
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



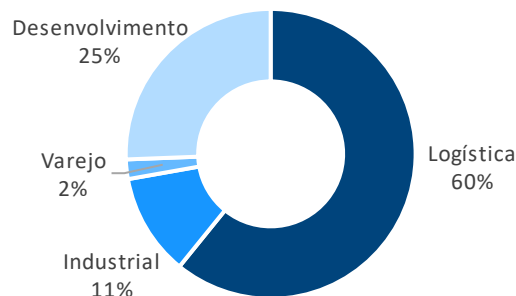
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



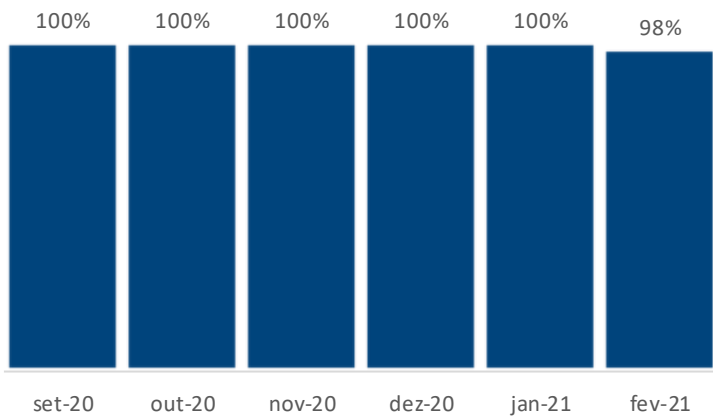
Tipo de Multa



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

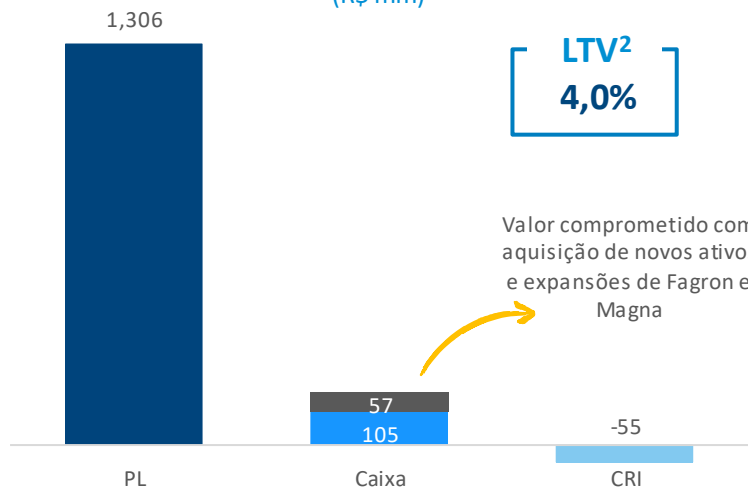
Ocupação Financeira

(% ABL)

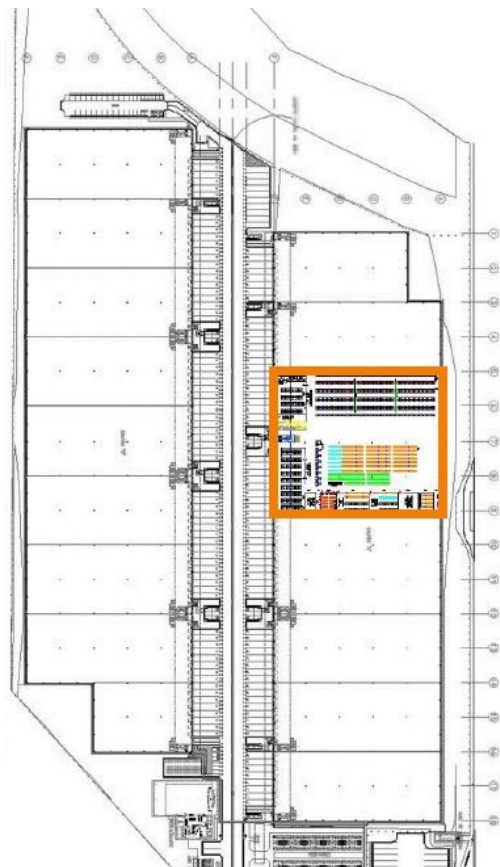


Alavancagem¹

(R\$ mm)

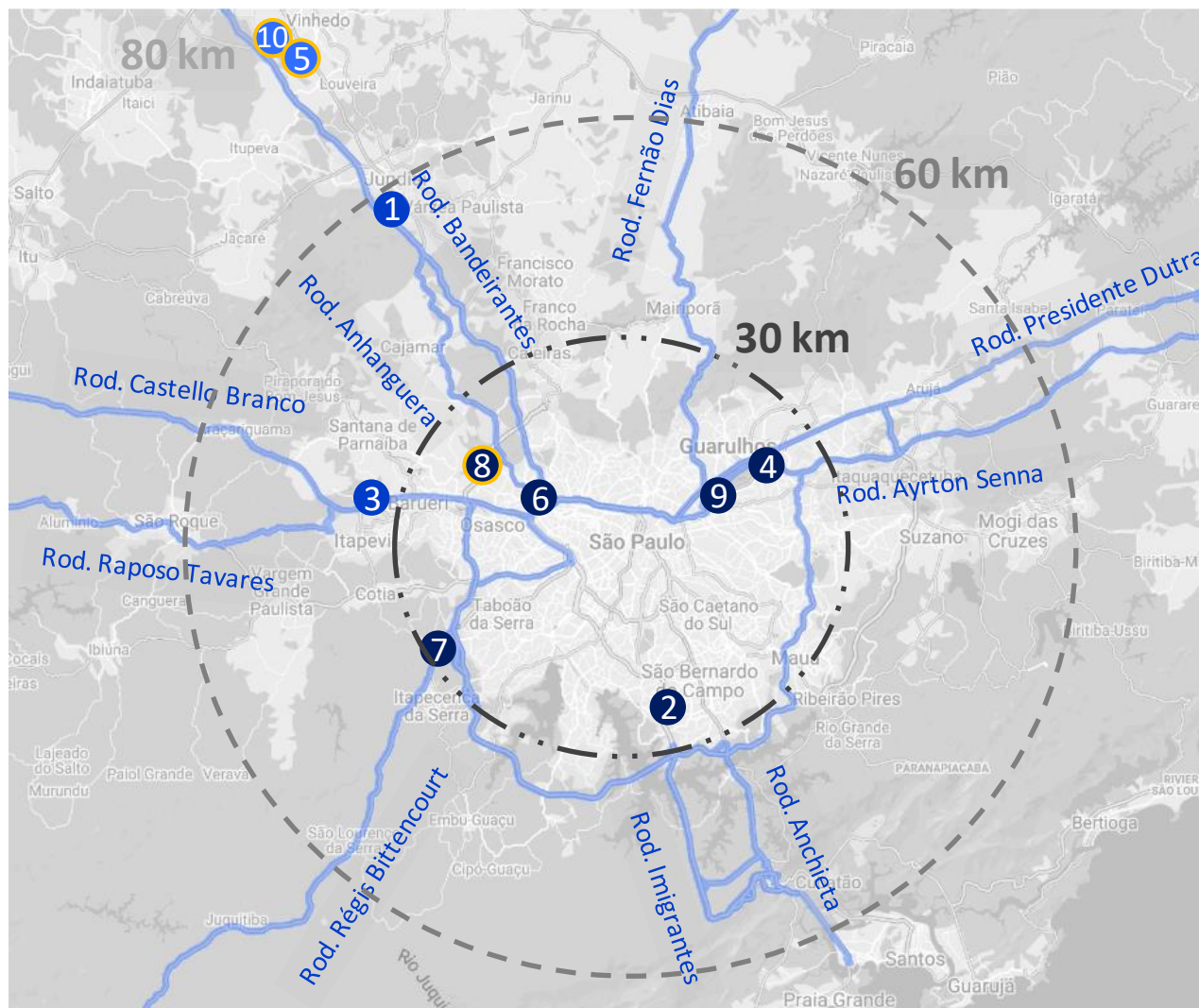


Andamento obra Fragon – previsão de entrega jun/21

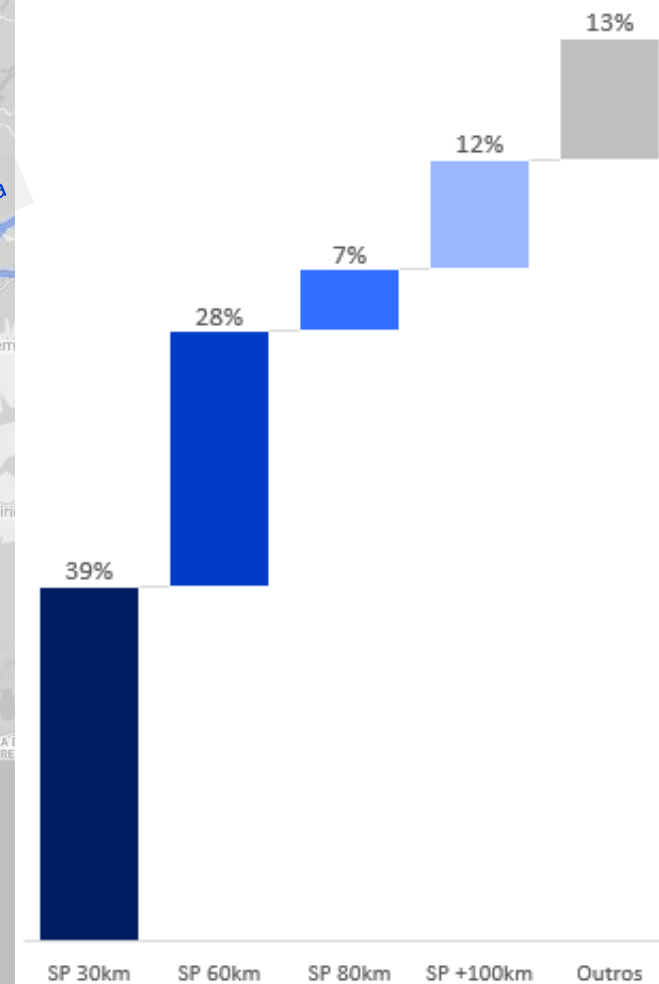


Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

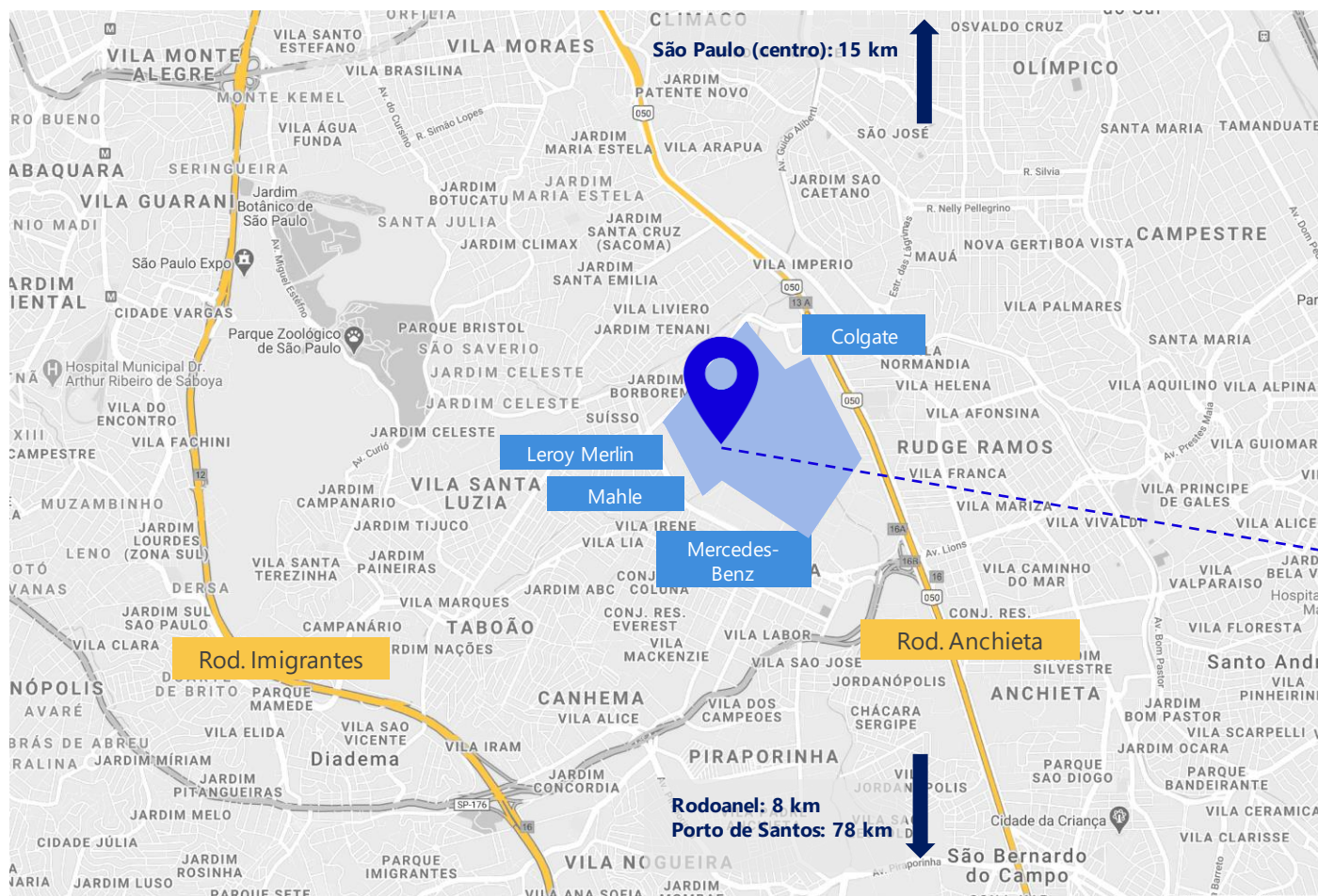
- 1 BTG Log Jundiaí (22%)
- 2 BTG Log SBC (18%)
- 3 Continental (7%)
- 4 Femsa (6%)
- 5 Ceratti* (5%)
- 6 Natura (5%)
- 7 BTG Log Embu (5%)
- 8 Itambé* (4%)
- 9 BTG Log GRU (3%)
- 10 Magna* (1%)



% da receita por localização



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.



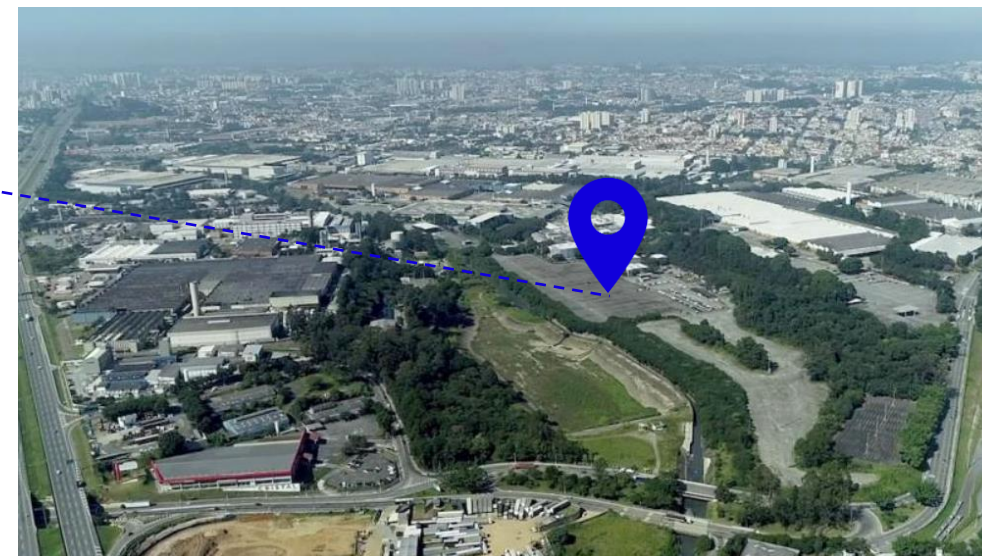
Área de Terreno: 1.072.000 m²



Área Construída¹: 412.000 m²



Área Potencial²: 460.000 m²



- Jundiaí | SP
- ABL: 100,028 m²
- Vacância: 5% em área | 0% financeira
- Contrato: Multiusuário



- Guarulhos | SP
- ABL: 20,247 m²
- Vacância: 20,58%
- Contrato: Multiusuário



- Femsa Coca-Cola São Paulo | SP
- ABL: 19,415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2029



- 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



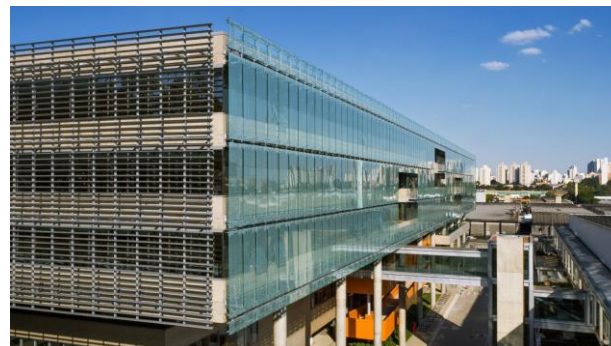
- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26,783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- 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>

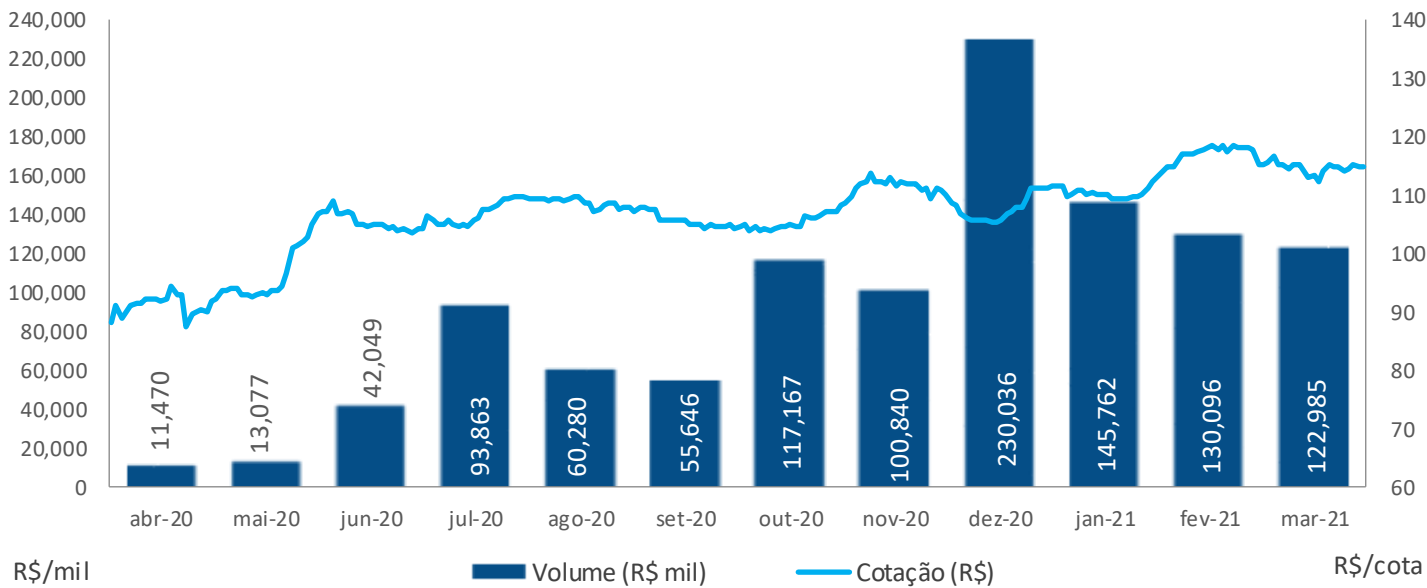
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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	2021	12M	24M
BTLG11	-1,1%	5,6%	40,6%	46,0
IFIX	-0,3%	0,5%	9,9%	14,1%
CDI Líquido ¹	0,2%	0,6%	1,8%	6,3%
IBOV	1,9%	-0,1%	47,7%	23,4%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%

BTG LOG

Venda de Portfólio

- Itambé
- Supermarket
- Magna
- Ceratti

Anexo



Destaques



1

Valor da venda: R\$ 168,9¹ milhões R\$ 3.260/m²

- **Cap Rate: 7,7%**

- Parcela I: junho/21: R\$ 43.770.864,38 (25.92%)
- Parcela II: agosto/21: R\$ 82.412.222,64 (48.80%)
- Parcela III: janeiro/22: R\$ 42.698.514,78 (25.28%)

2

Reciclagem da carteira

- Redução exposição industrial de 31% (em 2019) **para 3%** (pós-venda)
- Aumento do prazo médio dos contratos de locação: de 3 anos (em 2019) **para +8 anos** (pós-venda)

3

Gestão ativa

- Ganho de capital² de 60%
- Venda acima do valor patrimonial³
- **Lucro para os cotistas⁴: até R\$ 4,88/cota**

Notas:

- (1) Valor da transação sujeito a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021;
- (2) Ganho de capital calculado levando em conta o valor da transação acordado, sujeito a superação das condições precedentes;
- (3) Valor patrimonial dos ativos com base na avaliação feita pela Cushman&Wakefield em 2020;
- (4) Lucro estimado por cota levando em consideração o valor da transação e a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021



Itambé



Supermarket



Magna



Ceratti

Ativos vendidos: R\$ 168,9mm



- 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



- Ceratti Vinhedo | SP
- ABL: 13.852 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



- Supermarket RJ | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028

06/20 Fundo fecha acordo para investimento na modernização do imóvel Itambé.

07/20 Turnaround Magna: Locação terminava em 04/2020 e foi renovado por mais 5 anos.

05/21 Fundo assina CVC para venda de 4 ativos: Itambé, Supermarket, Ceratti e Magna.

08/21 Recebimento do saldo remanescente de Itambé e Supermarket (40%), bem como 55% dos ativos Magna e Ceratti

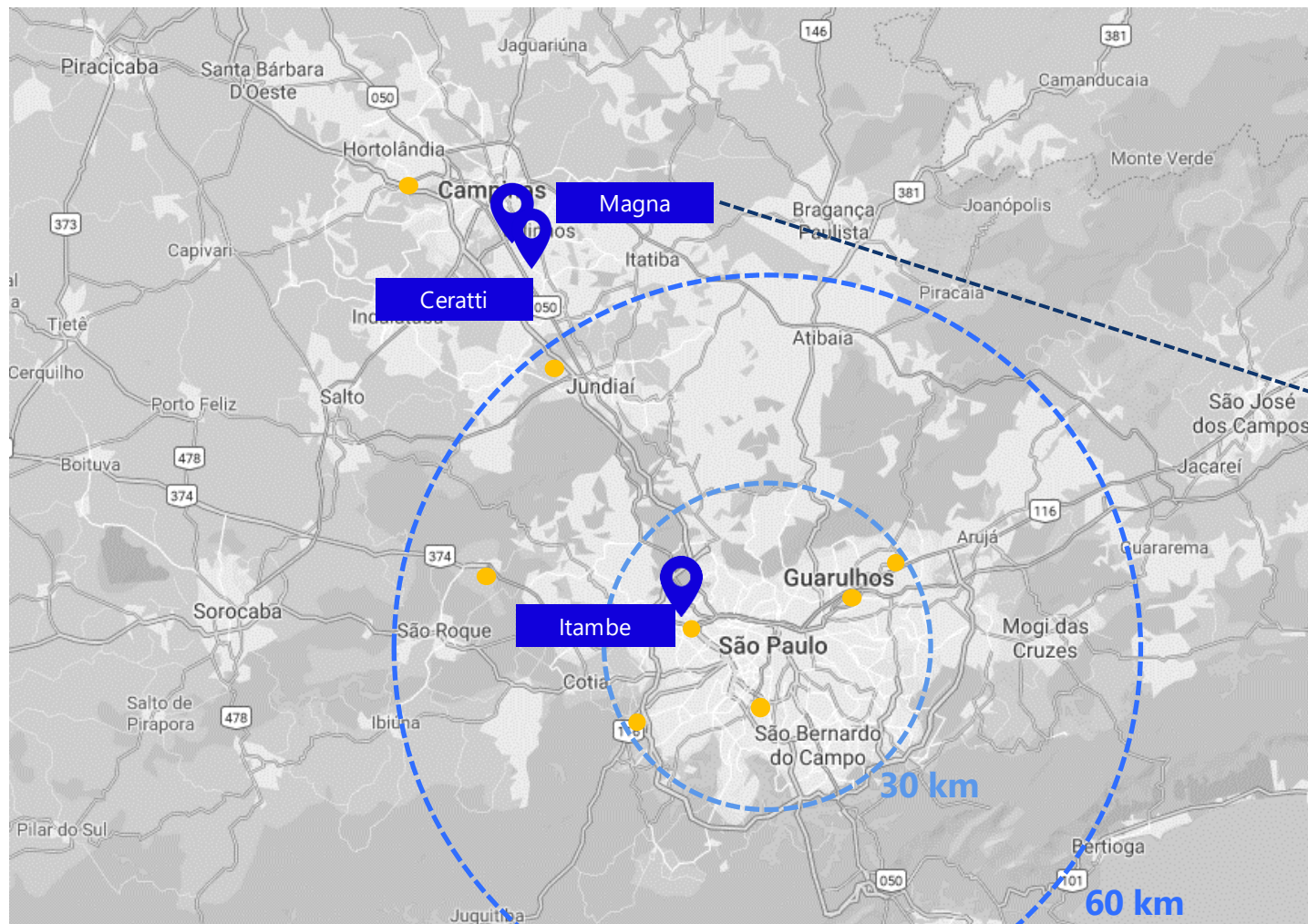
06/20 Fundo fecha um acordo comercial com a locatária Supermarket que visa o aumento da multa por rescisão antecipada.

11/20 Turnaround Magna: Além da renovação contratual que ocorreu em julho/20, foi firmado um contrato BTS com a locatária, expandindo sua ABL em 32%.

06/21 Recebimento de 60% dos ativos Itambé e Supermarket

01/22 Recebimento do saldo remanescente de Magna e Ceratti (45%)

Localização



Venda de 4 imóveis¹:

Tranche 1: Itambé (SP) e Supermarket (RJ)

- 60% em junho/21 e 40% em agosto/21.

Tranche 2: Ceratti e Magna em Vinhedo

- 55% agosto/21 e 45% janeiro/22.

Estudo de caso Magna:

- Contrato de locação com vencimento em Abril/20 renovado por 5 anos
- Expansão² 32% do ABL
- Cap rate de 9,5% sobre valor investido
- Novo contrato de locação de modalidade atípica

**Ativo estabilizado para
venda**



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG

Notas:

- (1) Venda dos ativos sujeita a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021;
(2) Obra de expansão em andamento, conclusão estimada para 2021.

Reciclagem da carteira

Gestão procura maximizar o retorno para o cotista, por meio de uma reciclagem de carteira baseada em 3 pilares:

1

Gestão ativa:

- Oportunidade de ganho de capital a partir da compreensão das taxas de compra e venda do ativo @ cap rate de ~7,7% vs yield on cost de 12%.
- Ganho de capital: 60% (R\$ 63,3 mm)
- Venda acima do valor patrimonial
- Venda: R\$ 3.260 /m²

2

Redução ativos industriais

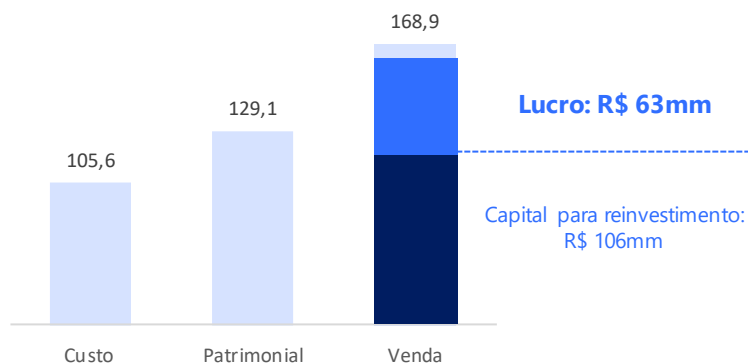
- Redução da exposição a ativos industriais para 3% da carteira (vs 31% em 2019)
- Foco da carteira em ativos com o viés logístico.

3

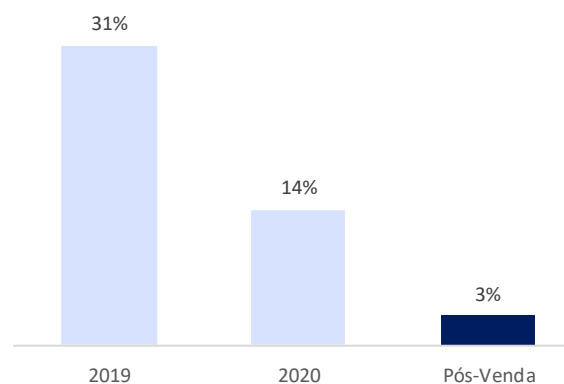
Melhoria da Carteira:

- Concentração em ativos de qualidade técnica A+
- Aumento do prazo médio dos contratos de locação procurando reduzir o risco para os cotistas

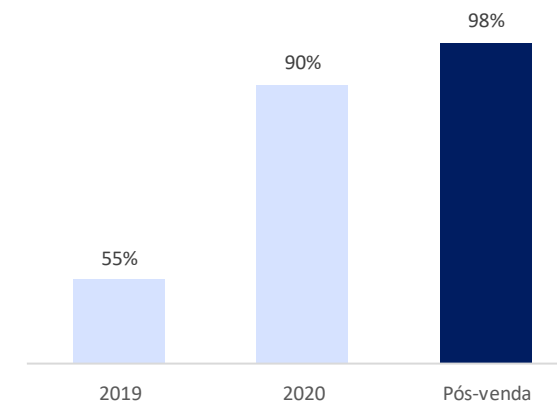
Valor da transação¹ (R\$ mm)



Exposição industrial (% na carteira)



Qualidade técnica: A+ (% na carteira)



Tese de Desinvestimento

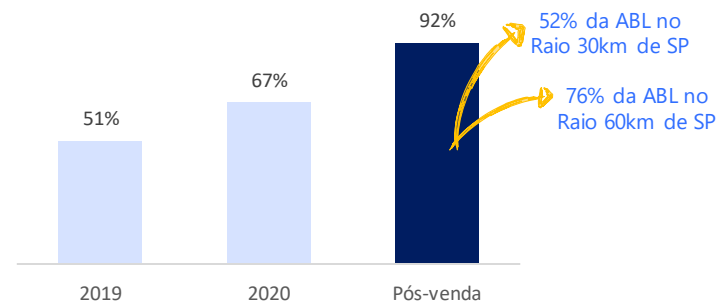
Ativismo nos imóveis permitiu a reciclagem da carteira com 60% de ganho de capital.

Dados da Venda

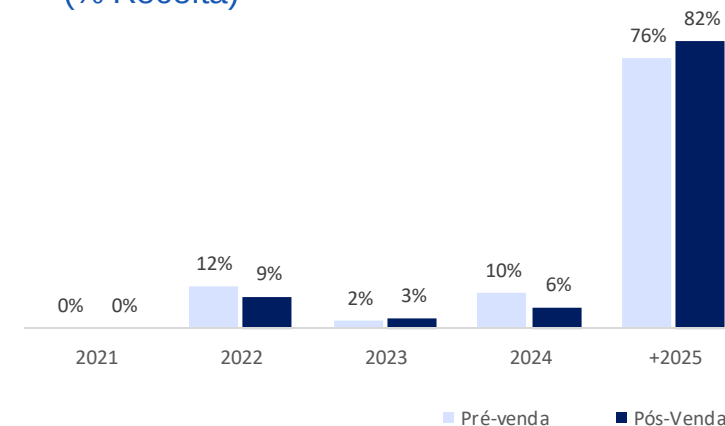
- Valor: R\$ 168,9 mm:
 - 1º pagamento: R\$ 43,8 mm (*junho/21*)
 - 2º pagamento: R\$ 82,4mm (*agosto/21*)
 - 3º pagamento: R\$ 42,7 mm (*janeiro/22*)
- Lucro²: R\$ 63,3mm (R\$ 4,88/Cota)

Notas: (1) 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. (2) Lucro estimado por cota levando em consideração o valor da transação e a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021. (3) Assume o reinvestimento do capital (R\$ 105,6mm) @8,0% de cap rate.

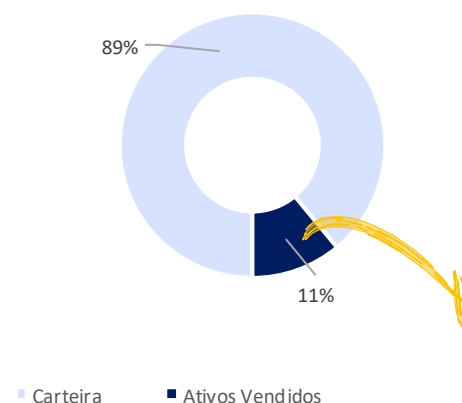
Exposição a SP (% ABL)



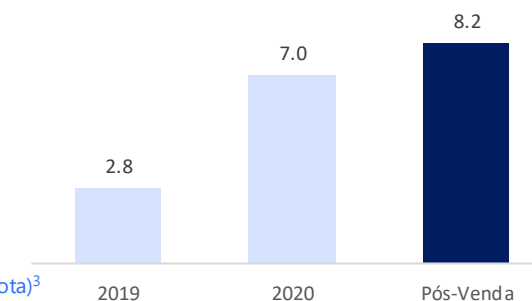
Vencimento contratos (% Receita)



Venda de ativos (% Receita)



Prazo médio dos contratos (Wault¹ – em anos)



- Receita pouco representativa (R\$ 0,02/cota)³
- Ganho de capital relevante

% da receita contratada



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*