



BTG Pactual Logística FII (BTLG11)

Relatório Mensal
Maio/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/06/2020
- Data de pagamento: 25/06/2020
- Rendimento: R\$ 0.50
- Mês de referência: maio/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
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
347,2
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
102.6
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99.9
(R\$ /cota)

Retorno de
13.7%
Em 12 meses

Rendimento
0.50
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
20,621

Dividend yield
5.9%
(a.a.)

Volume
mensal
13,0
(milhões)

Imóveis²
7

Aluguel
médio²
24.3
(R\$ /m²)

Vacância física
0%

ABL Total²
102,0m²
(Em '000)

Mensagem aos Investidores

A distribuição de rendimentos de maio foi de R\$0.50/cota, sendo o resultado do fundo de R\$ 1,475 mil, o equivalente a R\$0.43/cota.

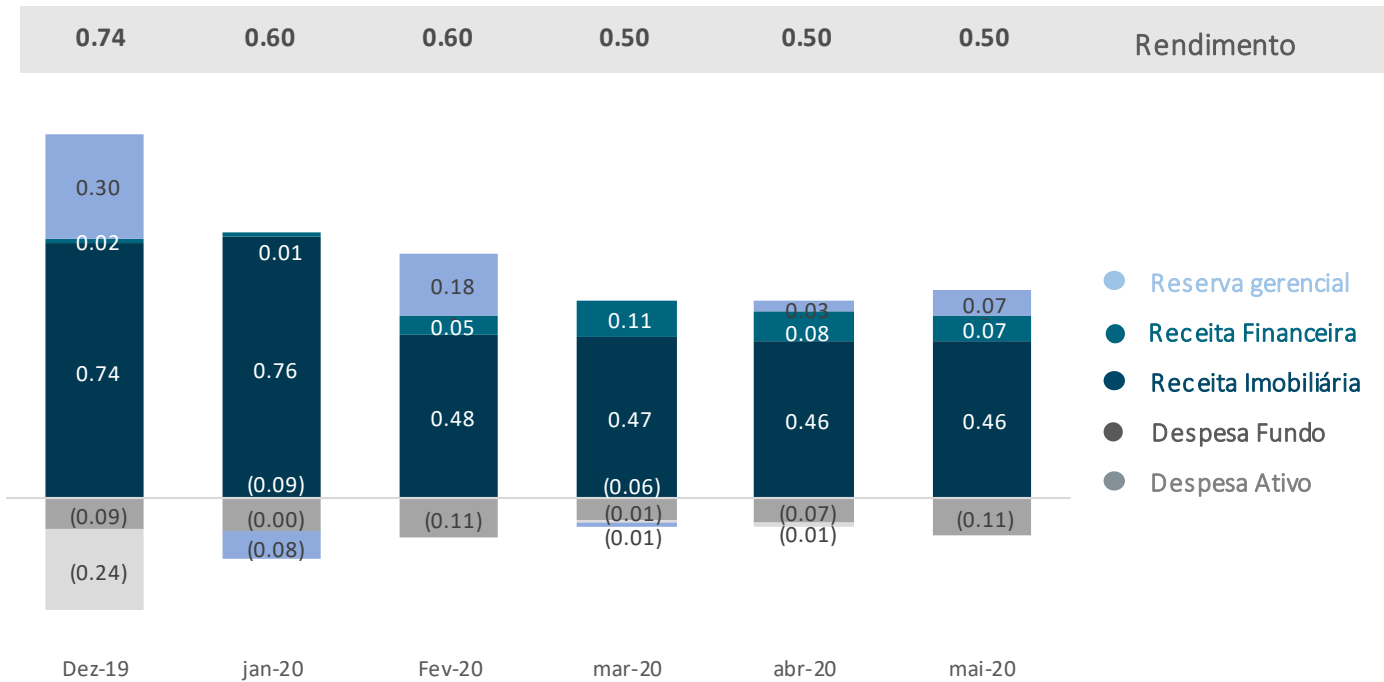
Destacamos nesse mês a assinatura do CCV de um galpão refrigerado locado para a BRF em Fortaleza/CE, em contrato atípico com vencimento para 2032, mais informações seguem ao final do relatório.

Com esta aquisição, o Fundo deve observar um aumento da sua receita recorrente nos próximos meses. Com esse ativo no portfólio, o fundo passa a concentrar ainda mais sua receita em inquilinos com atividades relacionadas ao setor alimentício, que tem se demonstrado ainda mais seguro e resiliente.

Neste contexto, a Gestão mantém-se, ainda mais, 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.

Histórico do Resultado



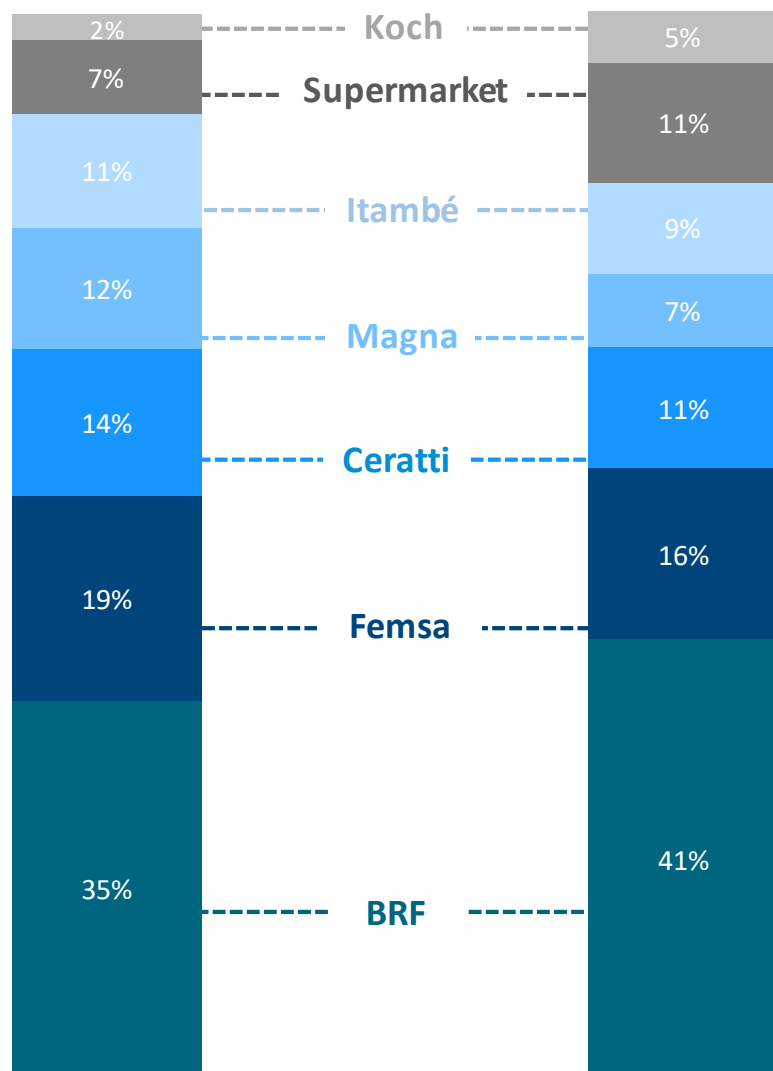
Demonstração de Resultados

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Receita Imobiliária	1,514,482	1,552,775	1,620,575	1,603,601	1,562,472	1,560,020
Receita Financeira	35,995	29,935	23,220	357,866	287,455	249,552
Total Receitas	1,550,478	1,582,710	1,643,795	1,961,467	1,849,928	1,809,572
Despesa Fundo	-180,140	-188,407	-306,486	-209,906	-241,597	-359,025
Despesa Ativos	-486,347	-1,252	-74,442	-30,600	-29,053	0
Total Despesas	-666,487	-189,660	-380,928	-240,506	-270,650	-359,025
Resultado Fundo	883,991	1,393,051	1,262,867	1,720,960	1,579,278	1,450,547
Resultado Fundo / cota	0.43	0.68	0.62	0.51	0.47	0.43
Rendimento Distribuído	0.74	0.60	0.60	0.50	0.50	0.50

Carteira

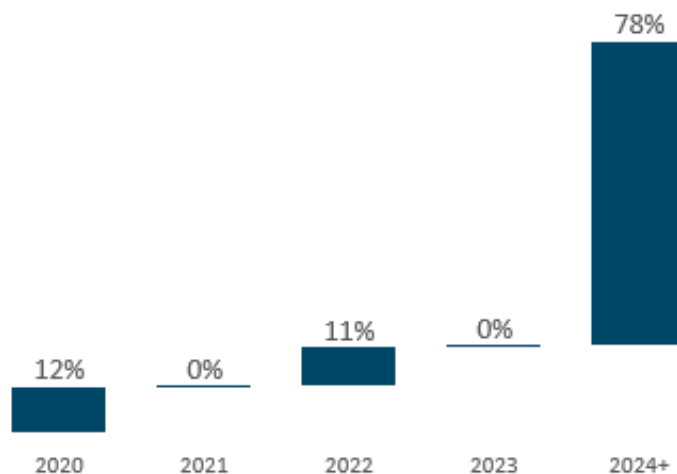
Receita de locação

Valor Patrimonial¹



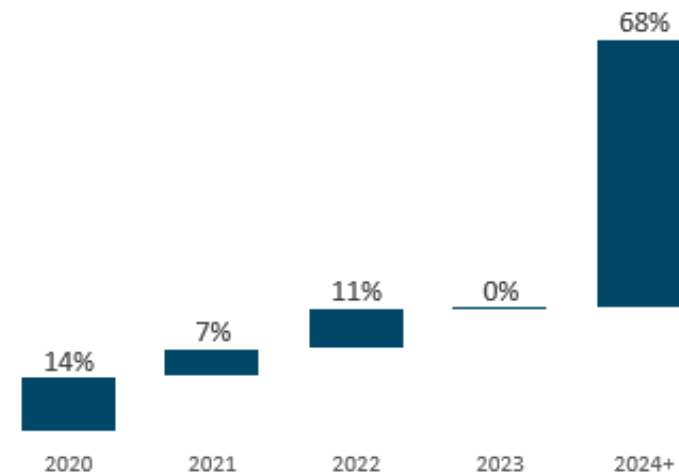
Vencimento

(% da receita contratada)



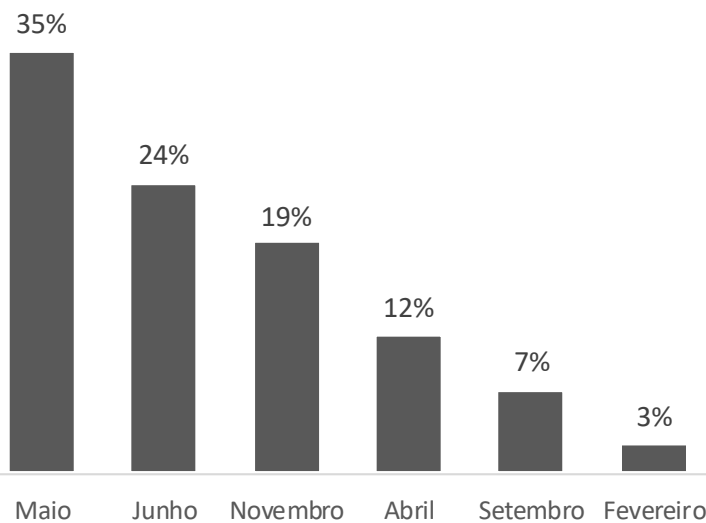
Revisional

(% da receita contratada)



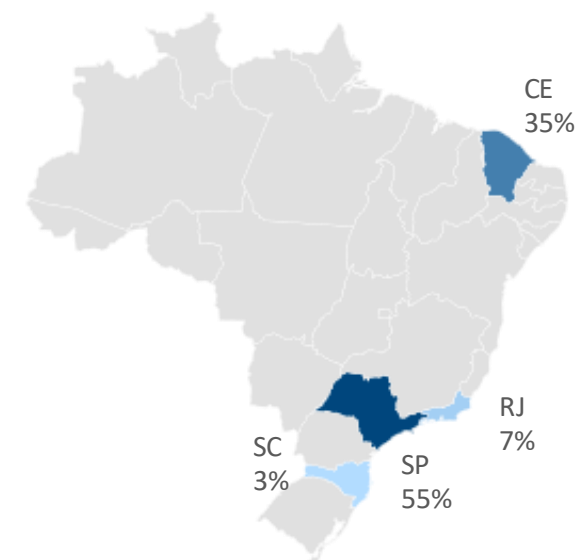
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

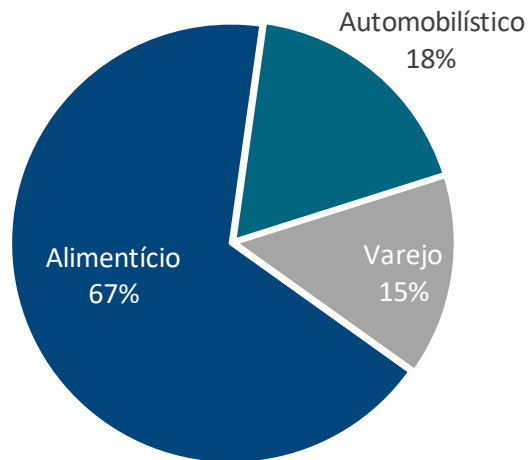
(% da receita contratada)



Nota: inclui imóvel BRF Fortaleza com base no valor de aquisição

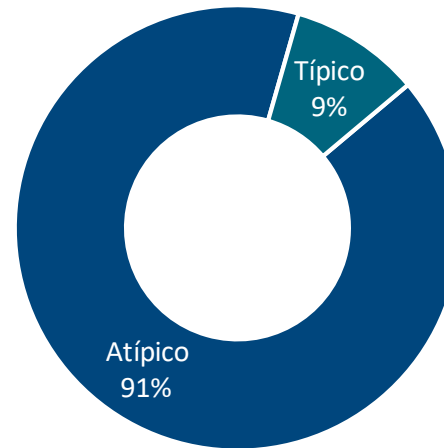
Inquilinos por Setor

(% da Receita contratada)



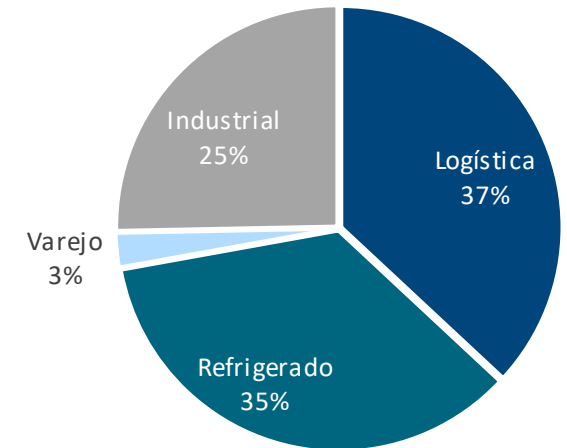
Tipologia dos Contratos

(% da Receita contratada)



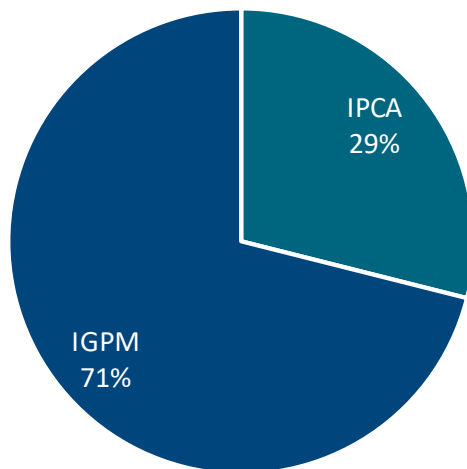
Perfil dos Ativos

(% da Receita contratada)



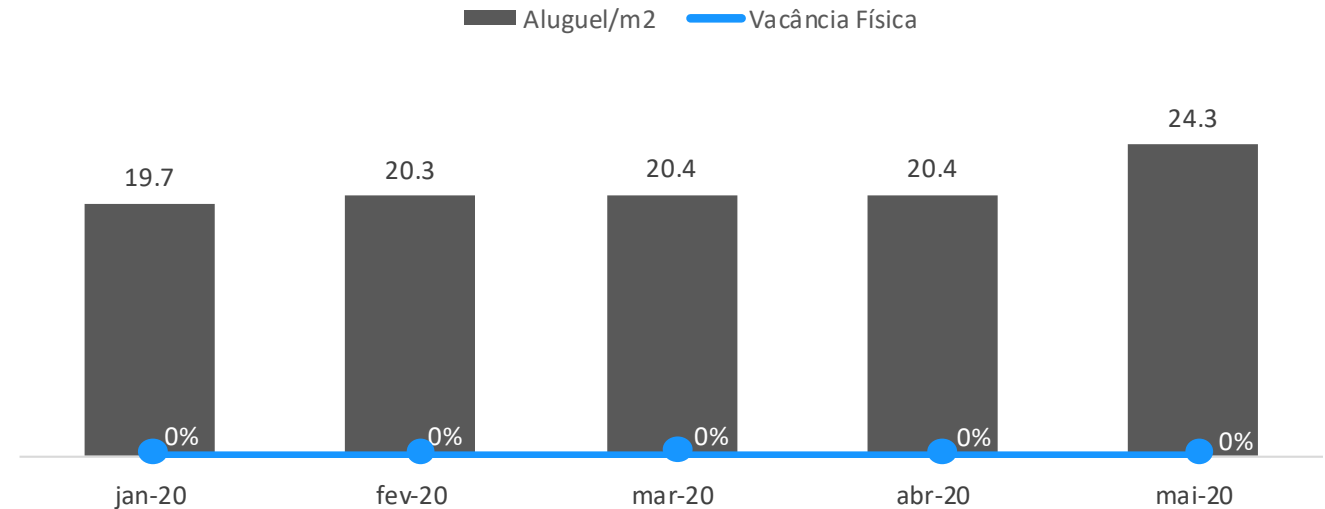
Indexador

(% da Receita contratada)



Ocupação

(% | R\$/m²)





BRF



- **ABL:** 23,273 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** BRF
- **Indexador:** IGP-M
- **Tipologia:** Atípico
- **Localização:** [Fortaleza/CE](#)

Femsa



- **ABL:** 19.349 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Coca-Cola Femsa
- **Indexador:** IPCA
- **Tipologia:** Atípico
- **Localização:** [Guarulhos/SP](#)

Ceratti



- **ABL:** 13,851 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Ceratti
- **Indexador:** IGP-M
- **Tipologia:** Atípico
- **Localização:** [Vinhedo/SP](#)

Magna



- **ABL:** 10,439 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Magna
- **Indexador:** IGP-M
- **Tipologia:** Atípico
- **Localização:** [Vinhedo/SP](#)

Itambé



- **ABL:** 8,058 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Itambé
- **Indexador:** IGP-M
- **Tipologia:** Atípico
- **Localização:** [Pirituba/SP](#)

Supermarket



- **ABL:** 17,244 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Supermarket
- **Indexador:** IPCA
- **Tipologia:** Típico
- **Localização:** [Pavuna/RJ](#)

Koch



- **ABL:** 9,794 m²
- **Ocupação:** 100% ocupado
- **Inquilino:** Koch
- **Indexador:** IPCA
- **Tipologia:** Típico
- **Localização:** [Navegantes/SC](#)

Aquisição BRF Fortaleza



BRF Fortaleza

Galpão Refrigerado: Aquisição de 100% do ativo por R\$ 120mm

Localização	Fortaleza
Tipologia	Refrigerado
Terreno	90,080 m ²
Área	Pátio: 11,000 m ² Centro de Dist: 23,273 m ²
Pé Direito	12.8 m
Piso	6 ton/m ²
Ano de construção	2017
Docas	26 (<i>Cross Docking</i>)
Contrato de locação	Inquilino: BRF Vencimento: Maio/2032 Contrato: Atípico – <i>Built to Suit</i> Multa: Valor remanescente do contrato Valor de aluguel vigente: R\$ 817,500/mês Índice: IGP-M



Aquisição Estratégica

BRF Fortaleza

Aquisição de 100% de um galpão refrigerado de alta qualidade e com contrato de longo prazo para inquilino AA+⁷

Dados da Aquisição do Imóvel

- Valor: R\$ 120mm
- Estrutura de capital
 - Equity: 72% - R\$ 87mm
 - Dívida: 28% - R\$ 33mm
 - Taxa: CDI + 3.0% a.a.
 - Prazo: 12 anos
 - Duration: 6.4 anos
 - Carência de amortização: 2 anos
- Cap Rate¹: 8.73%
- Yield estimado²: 10.0% a.a.

1 Rentabilidade estimada do imóvel: 10% a.a.

- Rentabilidade de 10% a.a. sobre o capital pago
- A Estrutura alavancada permite aumentar a rentabilidade da aquisição para o cotista
 - Nível de alavancagem do Fundo pós-aquisição³: 9.8%
 - Dívida líquida⁴: R\$ -13mm
- Aumento estimado do resultado do Fundo em ~ R\$ 0.17/cota⁵

2 Aumento do prazo médio dos contratos de locação⁶

- Aumento do prazo médio dos contratos de locação do Fundo de 2025 para 2027
 - 78% da receita com prazo superior a 3 anos
 - 55% da receita com vencimento a partir de 2029

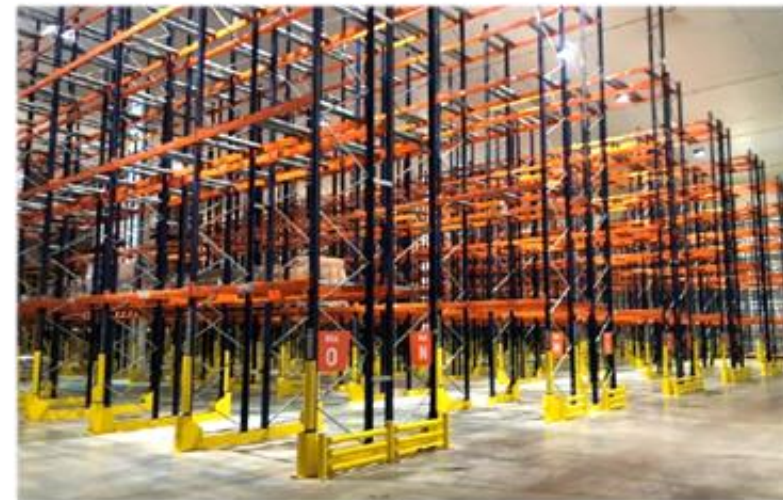
3 Carteira do Fundo

- Aquisição de um ativo AAA
 - Novo ativo representará 35% da receita do FII consolidado
- Melhora da qualidade de risco de crédito dos inquilinos⁷
 - Inquilinos com risco de crédito pelo menos AA representam 68% da receita (*vs 53% anteriormente*)
- Aumento da exposição a contratos atípicos de longo prazo
 - Maior previsibilidade da receita, esperada menor volatilidade dos rendimentos
 - 91% da receita atrelada a contratos atípicos (*vs 85% anteriormente*)

(1) Calculado pela razão do valor atualizado anual das receitas com locação em relação ao valor de aquisição do imóvel | (2) Calculado considerando a razão da receita atualizada anual líquida (aluguel - custos da dívida projetada para os próximos 12 meses com base na curva de juros de 22/05/20) sobre o valor investido de *equity* | (3) Considerando o valor de face da dívida sobre o PL do Fundo de abril/2020 | (4) Considera o valor da dívida com o remanescente em caixa do Fundo | (5) Valor estimado com base no resultado caixa de abril, descontado o valor estimado de rentabilidade referente ao rendimento de renda fixa do valor de *equity* e considerando a receita operacional líquida do novo ativo. Considera ativo como propriedade do fundo em mês completo com referência na curva de juros de 22/05/2020 | (6) Considera como prazo médio o prazo ponderado pela receita contratada em cada ativo | (7) Considerando última nota disponibilizada por agências de rating. Nota "AA+(bra)" pela agência Fitch Ratings | Todas as análises se baseiam em premissas utilizadas pelo Gestor. Não há garantia de rentabilidade futura.

BRF Fortaleza

Fotografia (1/3)



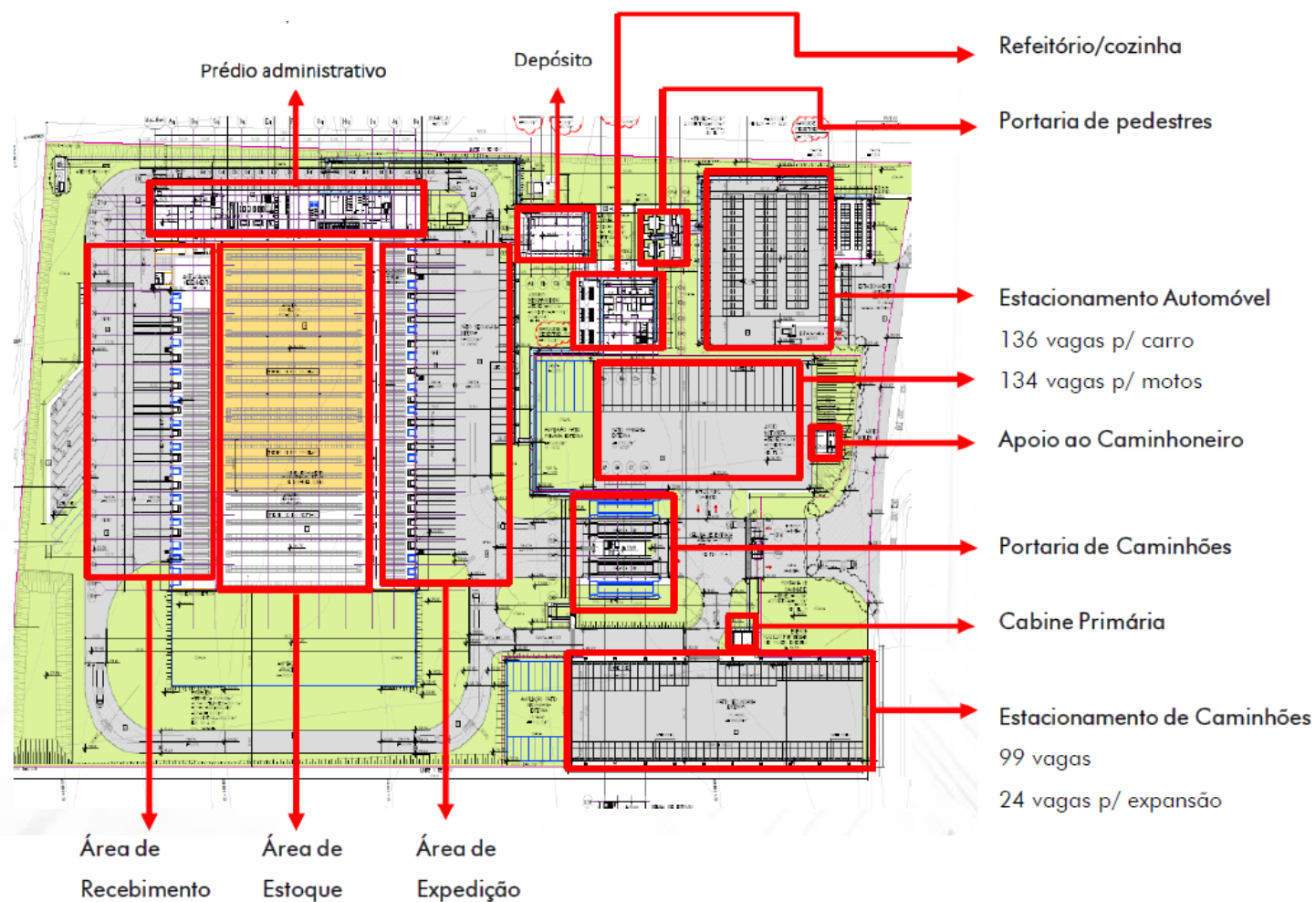
BRF Fortaleza

Fotografia (2/3)



BRF Fortaleza

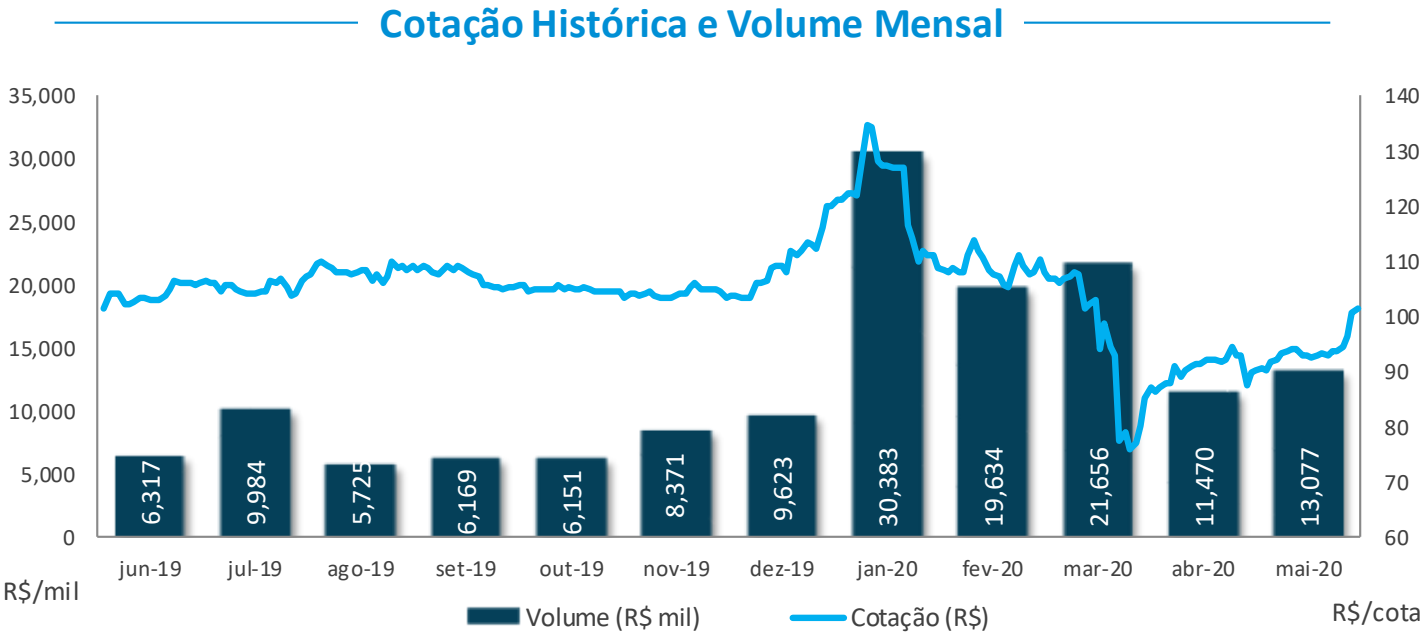
Fotografia (3/3)



Contatos

Site: www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual
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	2020	12M	24M
BTLG11	14.5%	-7.7%	13.7%	71.0%
IFIX	2.1%	-17.6%	4.1%	20.0%
CDI Líquido ¹	0.2%	1.2%	3.6%	8.6%
IBOV	8.6%	-26.3%	-9.9%	13.4%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%

