



BTG Pactual Logística FII (BTLG11)

BTG**LOG**

Relatório Mensal
Julho/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/08/2020
- Data de pagamento: 25/08/2020
- Rendimento: R\$ 0.50
- Mês de referência: julho/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 Emissões¹
8

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0.90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
6,984,501



Valor de
Mercado
763,7
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
109.3
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100.3
(R\$ /cota)

Retorno de
17.2%
Em 12 meses

Rendimento
0.50
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
26,732

Dividend yield
5.5%
(a.a.)

Volume
mensal
93,8
(milhões)

Imóveis⁴
8
+ 3 ativos em
CCV²

WAULT³
9
anos

Vacância
física³
0%

ABL Total⁴
107,2m²
+ 94,0m² em CCV
(Em '000)

Mensagem aos Investidores

Em julho/20, o BTLG teve um resultado de R\$1,985 milhões, distribuindo R\$0.50/cota a todos os detentores das cotas anteriores à 8ª emissão do Fundo.

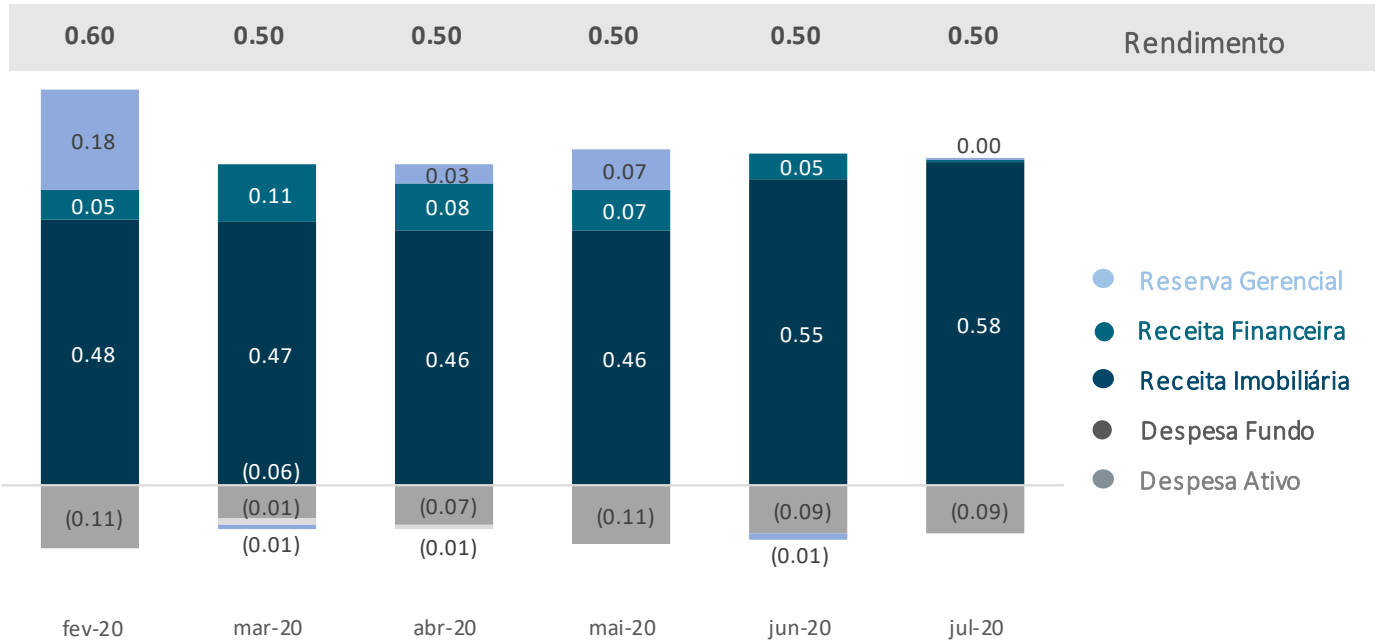
Nesse mês, o Fundo teve direito a 88% do aluguel total do ativo BTG-Fortaleza, resultando em um impacto positivo na receita do mês. A partir do próximo mês, 100% da receita será do BTLG.

Em julho, ocorreu também a celebração da renovação do contrato com a locatária Magna, com revisional do valor de locação para patamares de mercado. Com o efeito retroativo, houve um impacto negativo na receita do Fundo¹ quando comparado com o mês anterior, conforme [Fato Relevante](#).

Ainda em julho, o BTLG investiu na aquisição de participação em um novo ativo, o Natura, em São Paulo/SP. Mais informações sobre o ativo e a aquisição são apresentadas no decorrer deste relatório. Nesse primeiro mês, o BTLG não teve participação no seu resultado, o que deverá ocorrer a partir de agosto. Adicionalmente, conforme [Fato Relevante](#) divulgado, o Fundo assinou um CCV² de 3 novos ativos. O cap rate envolvido na operação é de 8,71%, sendo esperado o rendimento de 11,90% para o primeiro ano após a aquisição.

Deste modo, com a liquidação da 8ª emissão de cotas, a Gestão segue focada na aquisição dos ativos alvo, dando andamento em todas diligências de forma célere. Toda nova informação será amplamente comunicada ao mercado.

Histórico do Resultado



Demonstração de Resultados

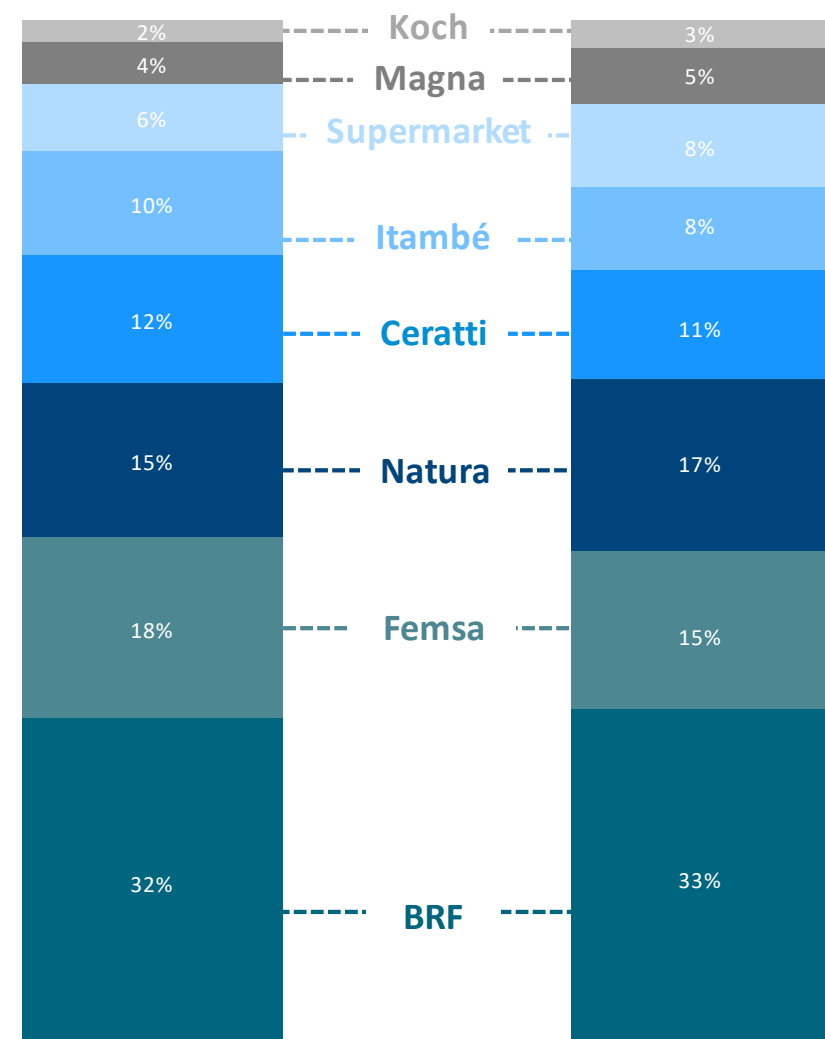
	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20
Receita Imobiliária	1,620,575	1,603,601	1,562,472	1,560,020	1,868,508	1,970,859
Receita Financeira	23,220	357,866	287,455	249,552	162,554	14,903
Total Receitas	1,643,795	1,961,467	1,849,928	1,809,572	2,031,063	1,985,762
Despesa Fundo	-306,486	-209,906	-241,597	-359,025	-300,773	-301,610
Despesa Ativos	-74,442	-30,600	-29,053	0	-842	0
Total Despesas	-380,928	-240,506	-270,650	-359,025	-301,615	-301,610
Resultado Fundo	1,262,867	1,720,960	1,579,278	1,450,547	1,729,448	1,684,152
Resultado Fundo / cota	0.62	0.51	0.47	0.43	0.51	0.50
Rendimento Distribuído	0.60	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

Nota: (1) Considerando todas as cotas integralizadas do Fundo após a 8ª emissão de cotas; (2) “Compromisso de Compra e Venda” é contrato preliminar de compra de imóvel, que proporciona segurança a ambas as partes em relação a transação e garante que as partes possuem interesse no negócio;

Carteira

Receita de locação

Valor Patrimonial¹

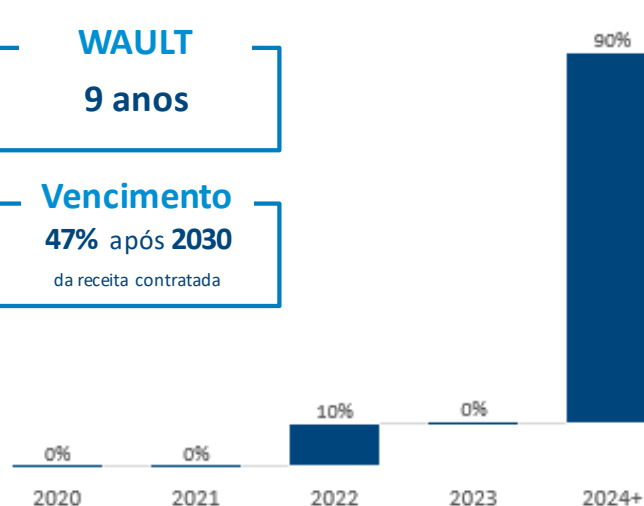


Vencimento

(% da receita contratada)

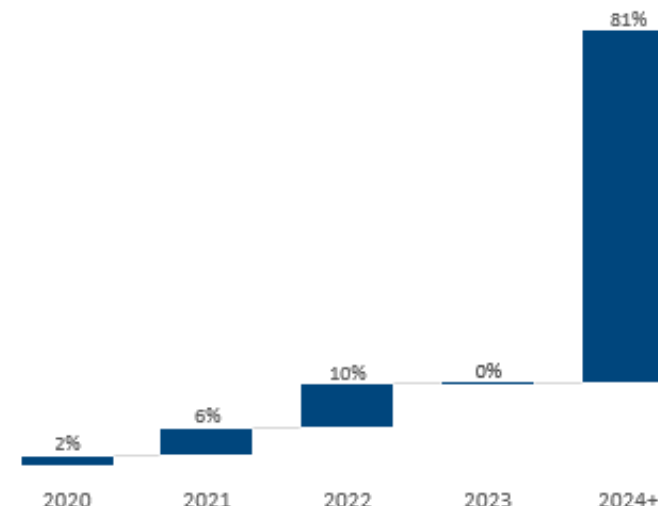
WAULT
9 anos

Vencimento
47% após 2030
da receita contratada



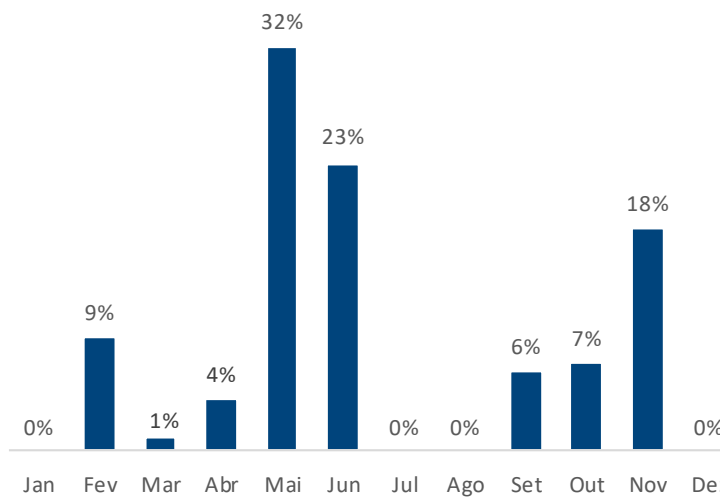
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



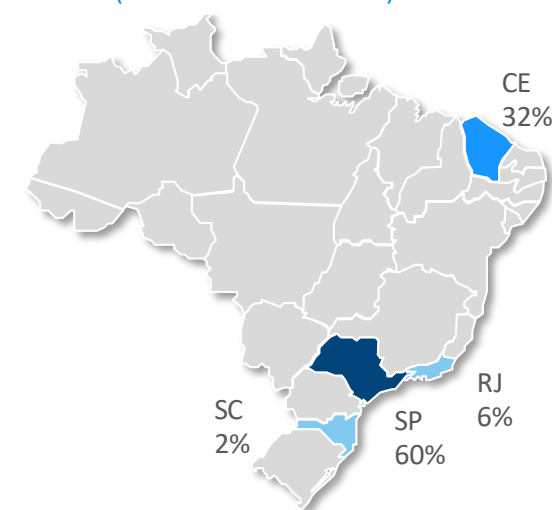
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



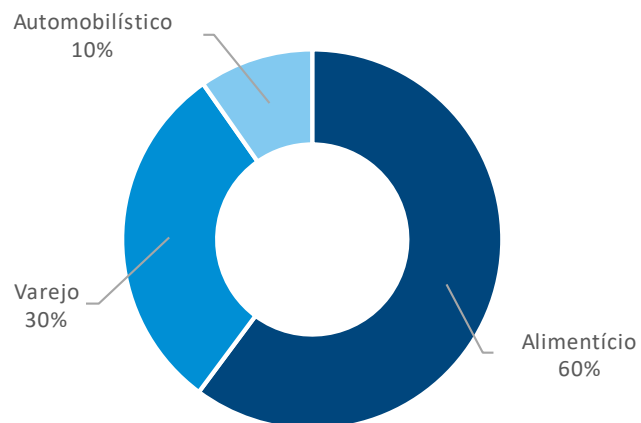
Geografia

(% da receita contratada)



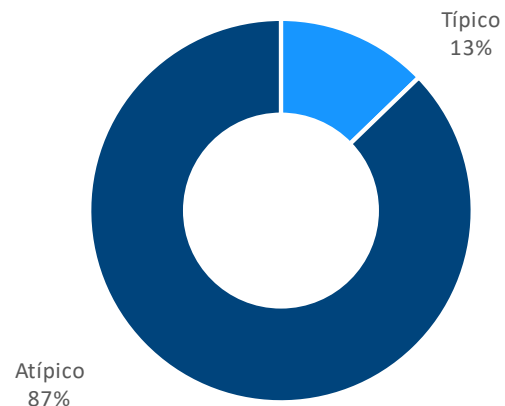
Inquilinos por Setor

(% área bruta locável ABL)



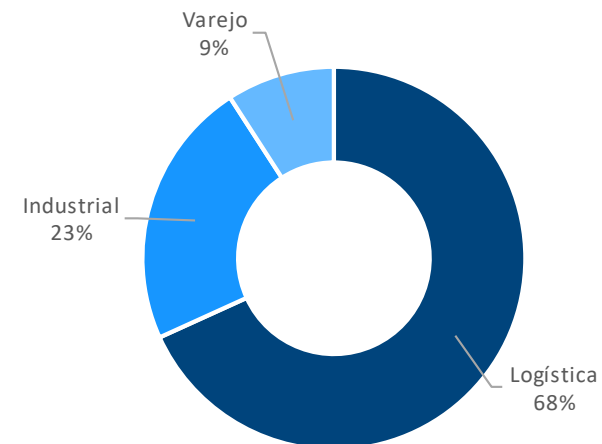
Tipologia dos Contratos

(% da Receita contratada)



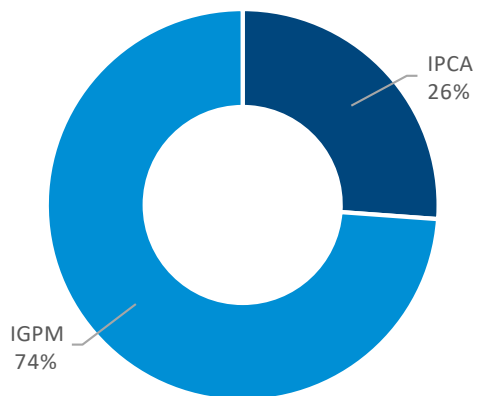
Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



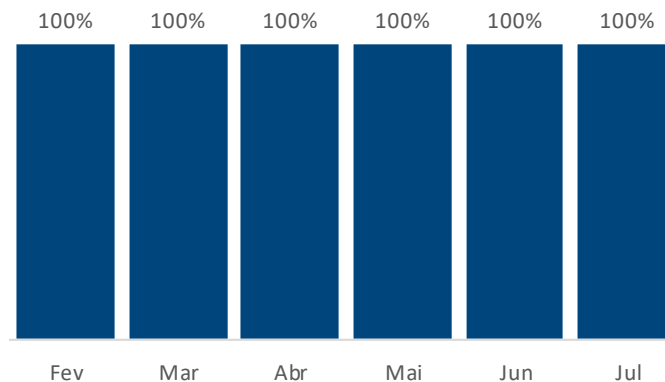
Indexador

(% da Receita contratada)



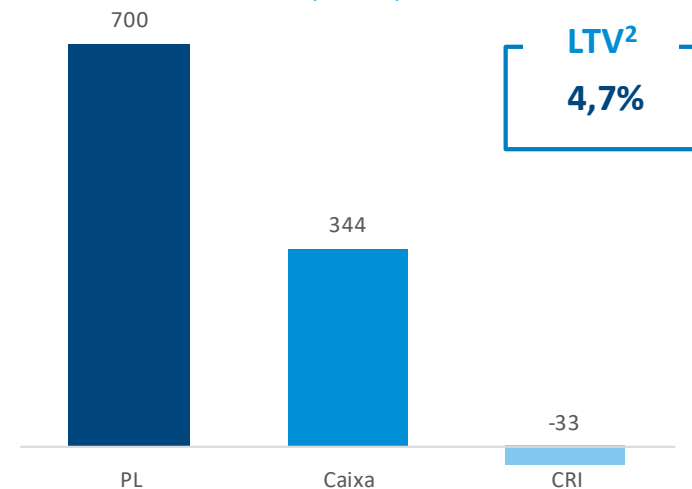
Ocupação

(% ABL)



Alavancagem¹

(R\$ mm)



LTV²
4,7%

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; (2) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao seu patrimônio líquido

Nova Aquisição

Natura - Centro de Distribuição | Sede

Localização	São Paulo - Capital
Tipologia	Built to suit
Terreno	112,000 m ²
Área	CD: 29,593 m ² Sede: 28,922 m ²
Ano de construção	2017
Contrato de locação	Locatária: Natura S.A. (NTCO3) Vencimento: 2032 e 2033 Índice: IGP-M



Descrição do Ativo

A aquisição da participação é grande importância para o BTGLOG, não apenas pela sua rentabilidade e segurança dos contratos, mas também pela sua localização, na cidade de São Paulo, com fácil acesso às principais rodovias do estado e próximo à Marginal Tietê, ponto estratégico para a distribuição de produtos e com forte demanda para a *last mile*.

O projeto é reconhecidamente inovador, tanto no aspecto da arquitetura quanto na busca por eficiência energética, e reúne no mesmo local o principal ponto de distribuição da empresa e sua sede administrativa, com capacidade para receber 1,600 funcionários de diversas áreas, reforçando ainda mais sua importância estratégica.

A Natura é a maior multinacional brasileira de cosméticos, com mais de 50 anos de história e presença em 100 países. Conta com mais de 6 milhões de consultoras de vendas por todo o Brasil, além de 3 mil lojas próprias franquizadas e mais de 40 mil colaboradores.



Aquisição Estratégica

Natura

Compra indireta de uma participação no Centro de distribuição e sede da Natura

Operação

- Valor: R\$ 65mm¹
- Dividend Yield: 7.5%
- Resultado do Fundo: R\$ 0.06/cota²

Tese de Investimento

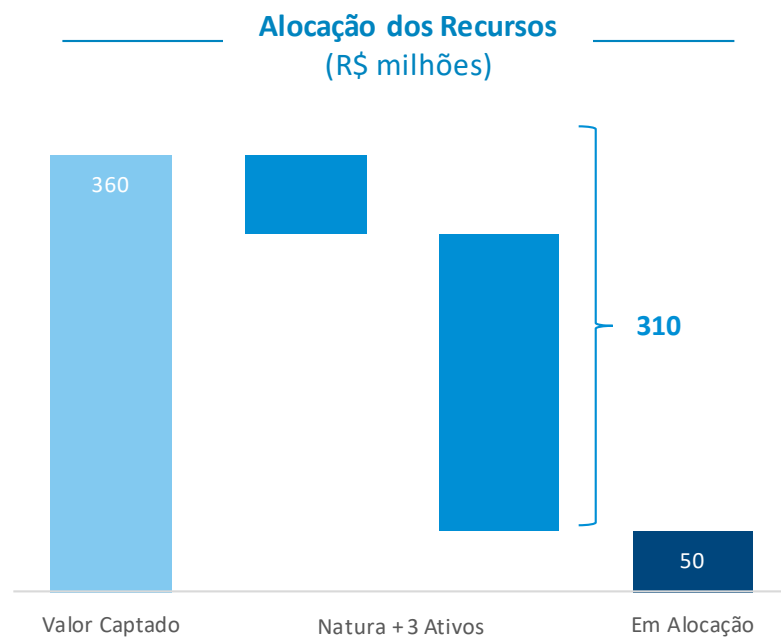
- Aumento da exposição em São Paulo
- Inquilino com baixo risco de crédito
- Aumento de exposição a contratos atípicos
- Contratos de longa duração
- Aumento da qualidade da carteira



Nota: (1) Base no valor adquirido pelo BTGL em cotas de FIs que investiram no ativo da Natura; Valor da receita líquida projetada por cota do Fundo, já considerando as cotas emitidas na 8ª emissão. Valor com base em premissas utilizadas pelo Gestor, não configuram qualquer promessa ou garantia de rentabilidade futura.



Alocação dos Recursos 8ª Emissão



1 Volume captado: R\$ 360 mm

- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 700 mm¹
- Aumento de 123% do ADTV² entre junho e julho de 2020

2 Investimento indireto no imóvel Natura

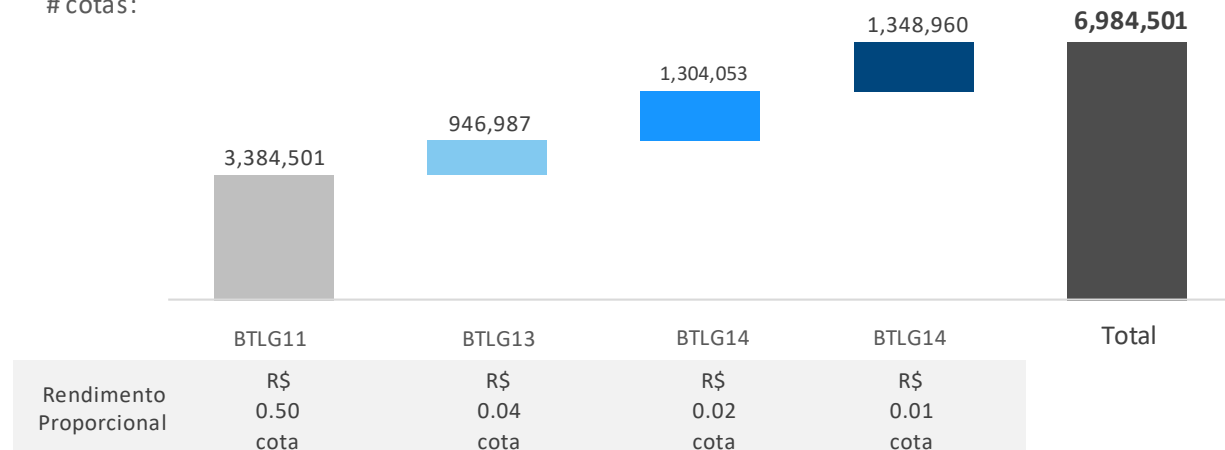
- Centro de Distribuição + Sede via cotas de FIIs
- Com o investimento em julho, o BTLG deverá receber em agosto/2020 a primeira distribuição de rendimentos proveniente do ativo

3 Assinatura de CCV de R\$ 338mm⁴

- 3 Ativos com compromisso de compra e venda assinado
- Volume: R\$ 338mm (à vista: R\$ 247.5mm | em 12 meses: R\$ 90.5mm)
- Cap rate: 8.71% | Yield 1º ano: 11.90%³
- Localização: 2 ativos no estado de São Paulo + 1 Nordeste
- A Gestão segue trabalhando na due diligence dos ativos, observadas todas as condições precedentes para a conclusão da aquisição

4 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

cotas:



Notas:

(1) Valor patrimonial do BTLG de julho/20

(2) "Average Daily Trading Volume", ou o Volume Médio de Negociações, representa o volume total negociado do BTLG no período

(3) Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado de 08/07/2020



Tese de Renovação Magna



- Novo contrato com duração de 60 meses



- Revisão dos valores a patamares de mercado
- Vencimento do antigo contrato a típico a R\$ 28/m²



- Alto valor de multa para saída do locatário
- Potencial expansão e conversão do contrato para modalidade *Built to Suit*²



- Investimento em sprinklers e outras benfeitorias



12 de junho

Fundo anuncia 8ª emissão de cotas

Valor Total: R\$300 mm

[Fato Relevante](#)

16 de junho

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

[Fato Relevante](#)

BRF – Fortaleza

Valor: R\$120 mm

Cap Rate: 8.73%

Yield¹: 10.00% a.a.

[Comunicado ao Mercado](#)

08 de julho

Fundo anuncia CCV de portfólio de ativos

Valor: R\$338 mm

Cap Rate: 8.71%

Yield¹: 11.90% a.a.

[Fato Relevante](#)

13 de julho

Fundo realiza aquisição de participação em FII proprietário do ativo Natura/SP

Valor: R\$65 mm

Cap Rate: 7.50%²

20 de julho

Fundo publicou laudo de avaliação do ativo BRF Fortaleza, com valor 6% acima do valor pago na transação

Valor pago: R\$120 mm

Valor laudo: R\$127 mm

[Laudo de Avaliação](#)

23 de julho

Encerrada a 8ª emissão de cotas do BTLG, tendo captado o total de R\$360mm

[Fato Relevante](#)

[Comunicado ao Mercado](#)

03 de agosto

Fundo comunica ao mercado a renovação de contrato com a locatária Magna

[Fato Relevante](#)

Portfólio Atual

- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23,274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2032



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



- Natura São Paulo | SP
- ABL: 63,606¹ m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033²



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



- 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



- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9,794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- Supermarket Rio de Janeiro
- ABL: 17,244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



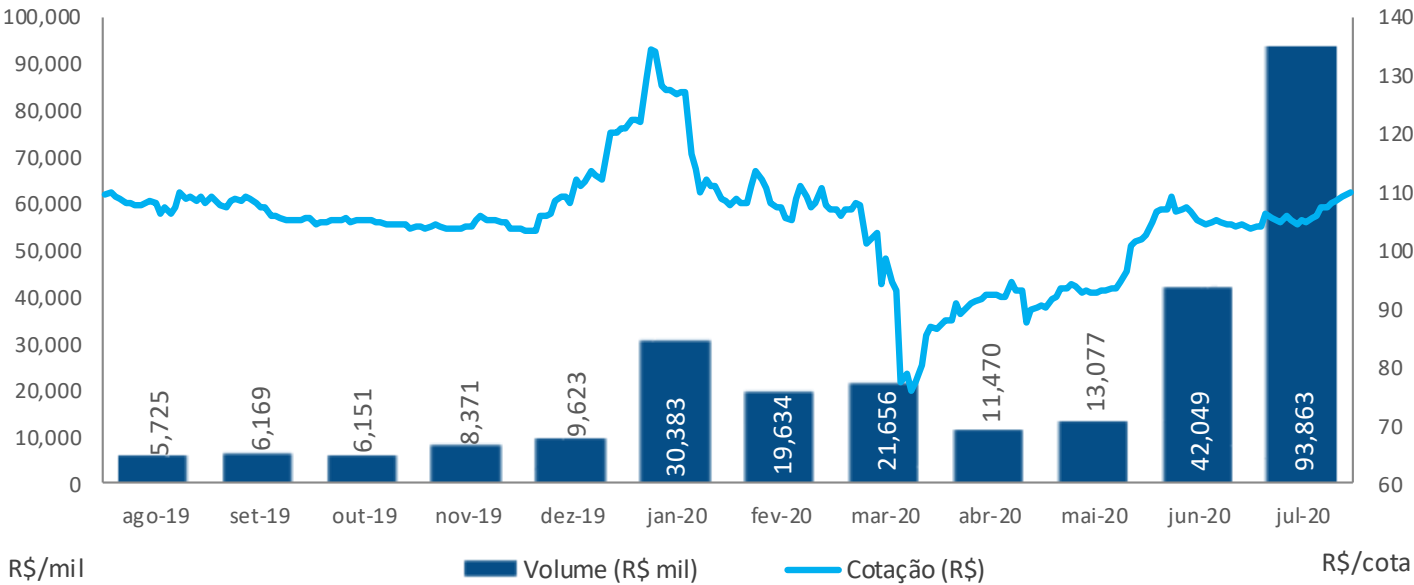
Contatos

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2020	12M	24M
BTLG11	6.2%	1.1%	17.2%	89.9%
IFIX	-2.6%	-15.3%	2.8%	28.6%
CDI Líquido ¹	0.2%	1.6%	3.6%	9.7%
IBOV	8.3%	-13.2%	1.1%	41.4%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%

