

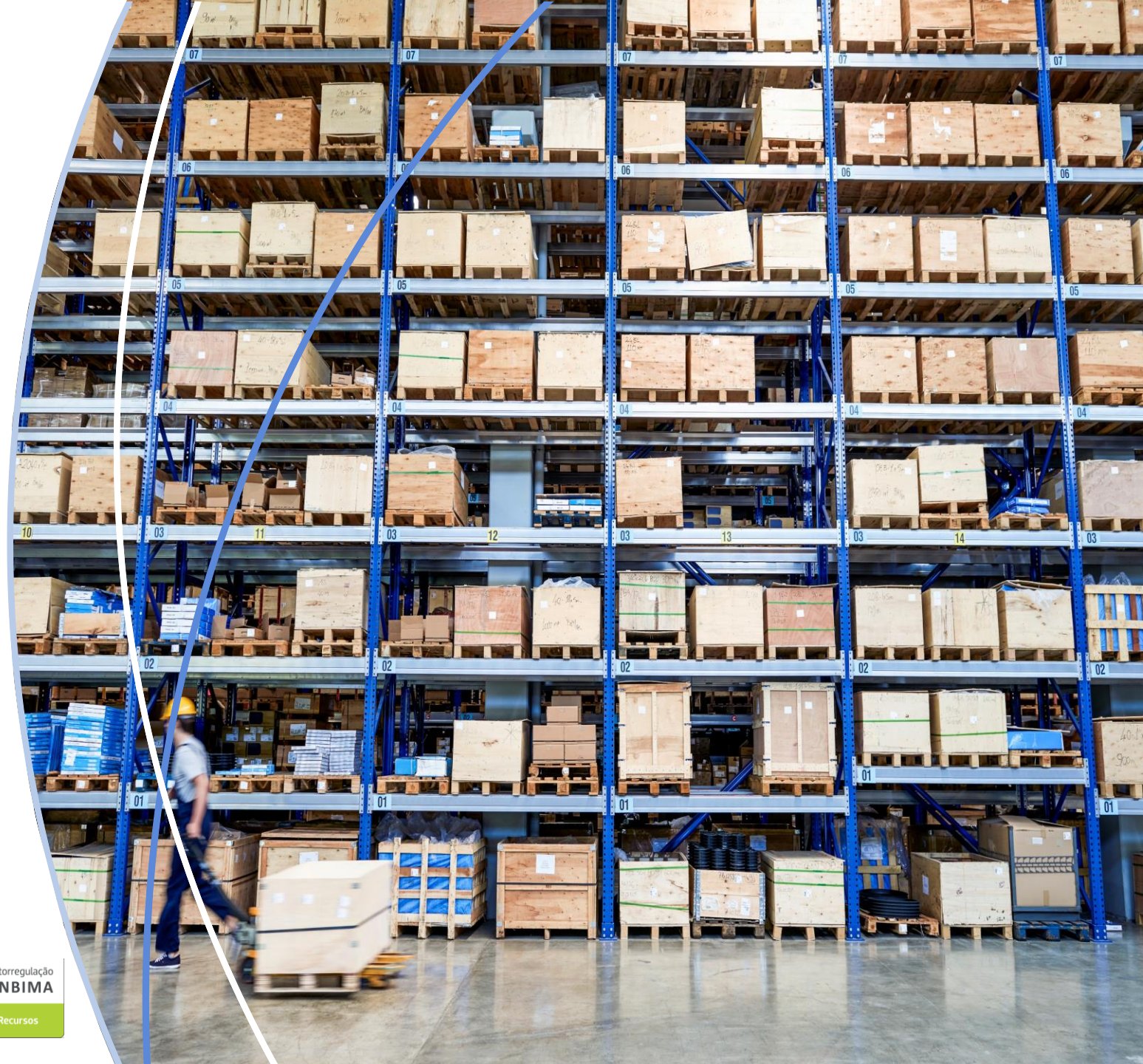


BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Relatório Mensal

Outubro/2020



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/11/2020
- Data de pagamento: 25/11/2020
- Rendimento: R\$ 0.60
- Mês de referência: Outubro/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
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
Mercado
1,410
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
108.6
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100.6
(R\$ /cota)

Retorno de
22.2%
Em 12 meses

Rendimento
0.60
(R\$ /cota)
no mês

Investidores¹
45,479

Dividend yield
6.6%

Volume
mensal
117,2
(milhões)

Imóveis³
12

WAULT²
7.3
anos

Vacância
financeira²
0%

ABL Total³
368,0m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/10/2020; (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 FII's, base no dia de publicação do relatório

Mensagem aos Investidores

Em outubro, o BTLG distribuiu aos seus cotistas R\$0.60/cota, valor em linha com o mês anterior.

Nesse mês, o Fundo não teve variações significativas em suas receitas imobiliárias e apresentou um aumento de suas receitas financeiras, devido a uma nova estratégia de alocação de seu caixa, antecipando as movimentações no mercado de títulos públicos e buscando soluções mais eficientes dos valores.

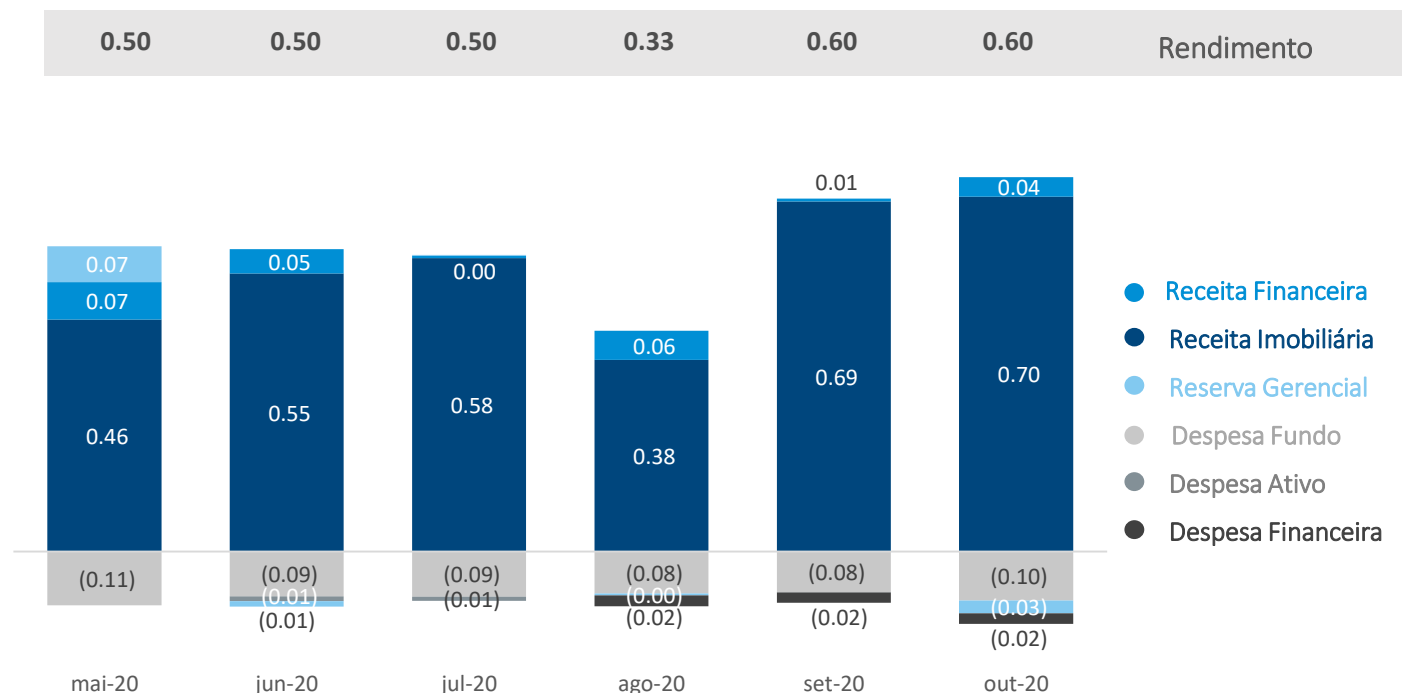
Em relação a oferta, ocorreram as liquidações referentes a 9ª emissão de cotas do Fundo, com recebimento dos recursos no dia 13 de outubro e no último dia útil do mês. Conforme [Comunicado](#) publicado posteriormente, o BTLG irá excepcionalmente divulgar seus rendimentos de competência novembro no dia 04 de dezembro de 2020, de forma que a liberação das cotas da recente emissão poderão ser negociadas a partir de 08 de dezembro.

Mesmo durante as liquidações da oferta em andamento, o BTLG já realizou grande parte das alocações dos recursos descritos no prospecto de sua emissão, conforme [Fato Relevante](#) da aquisição do Ativo SBC, com rentabilidade estimada em 8.8%² ao ano. Ainda em outubro, o Fundo realizou pagamento da segunda parcela do Ativo Jundiá conforme [Fato Relevante](#), que passou a ser de 100% propriedade do BTLG no mês de novembro. Dessa forma, o fundo alocou mais de 70% do valor captado em apenas uma semana.

Mais informações sobre as aquisições se encontram no anexo deste relatório.

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FIL são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência contábil; (2) Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura. Mais informações no Fato Relevante.

Histórico do Resultado¹



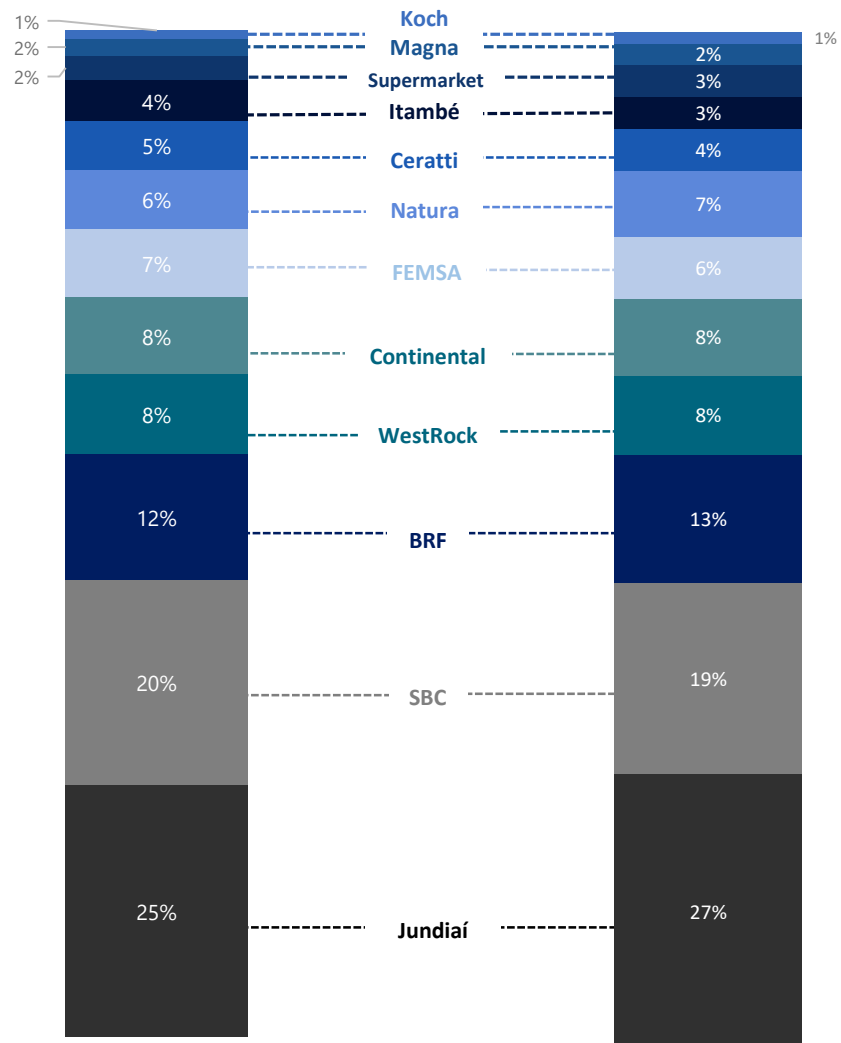
Demonstração de Resultados¹

	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20
Receita Imobiliária	1,560,020	1,868,508	1,970,859	2,657,031	4,851,752	4,922,378
Receita Financeira	249,552	162,554	14,903	405,208	42,686	270,240
Total Receitas	1,809,572	2,031,063	1,985,762	3,062,239	4,894,438	5,192,619
Despesa Fundo	-359,025	-300,773	-301,610	-580,471	-565,063	-677,182
Despesa Ativos	0	-842	0	0	0	0
Despesa Financeira	0	0	0	-153,019	-138,674	-146,832
Total Despesas	-359,025	-301,615	-301,610	-733,490	-703,737	-824,015
Resultado Fundo	1,450,547	1,729,448	1,684,152	2,328,749	4,190,701	4,368,604
Resultado Fundo / cota	0.43	0.51	0.50	0.33	0.60	0.63
Rendimento Distribuído	0.50	0.50	0.50	0.33	0.60	0.60

Carteira

Receita de locação

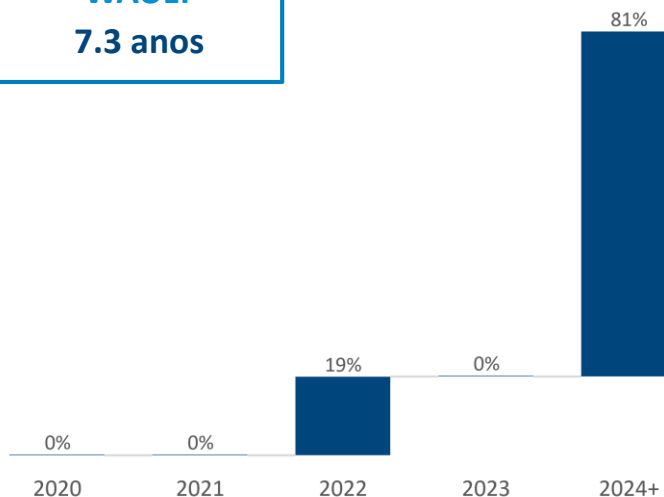
Valor Patrimonial



Vencimento

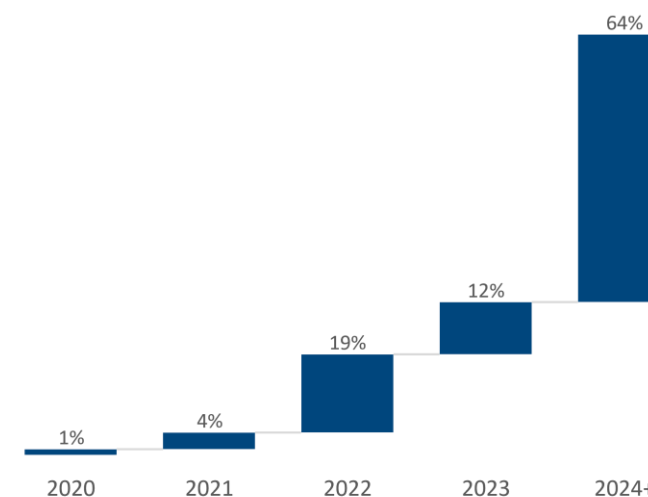
(% da receita contratada)

WAULT
7.3 anos



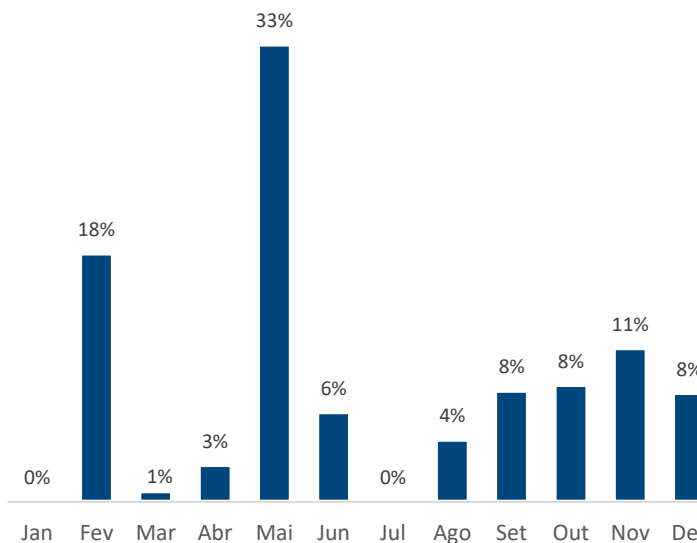
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



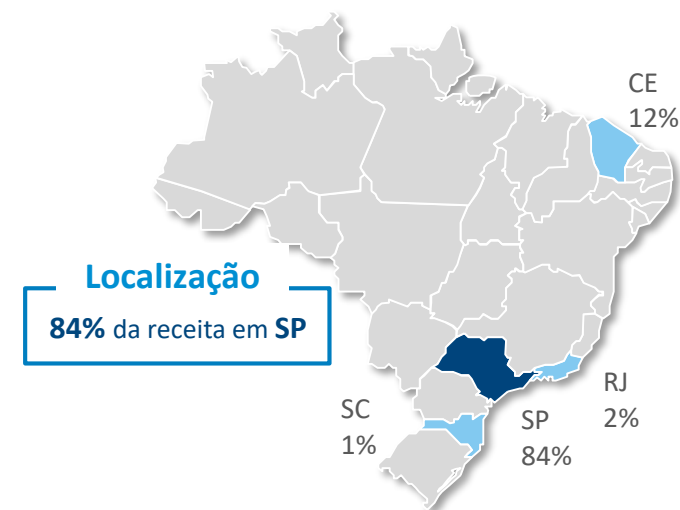
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da receita contratada)



Localização

84% da receita em SP

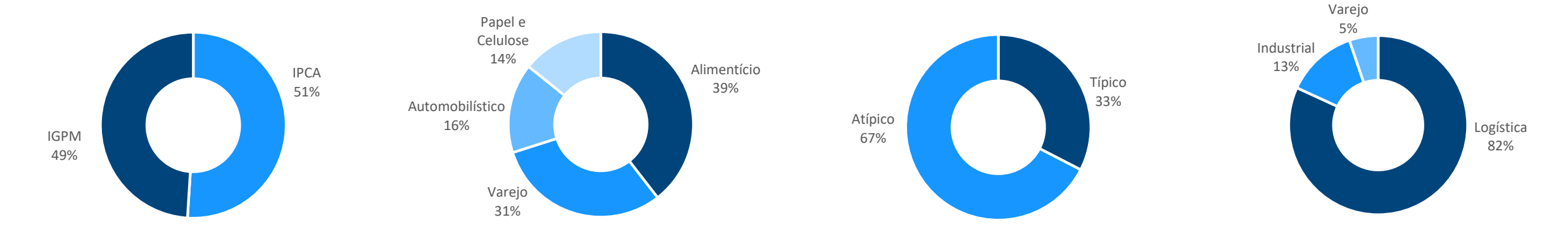
Nota: Informações já consideram aquisição do ativo de Jundiaí.

Indexador
 (% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
 (% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos
 (% da receita contratada)

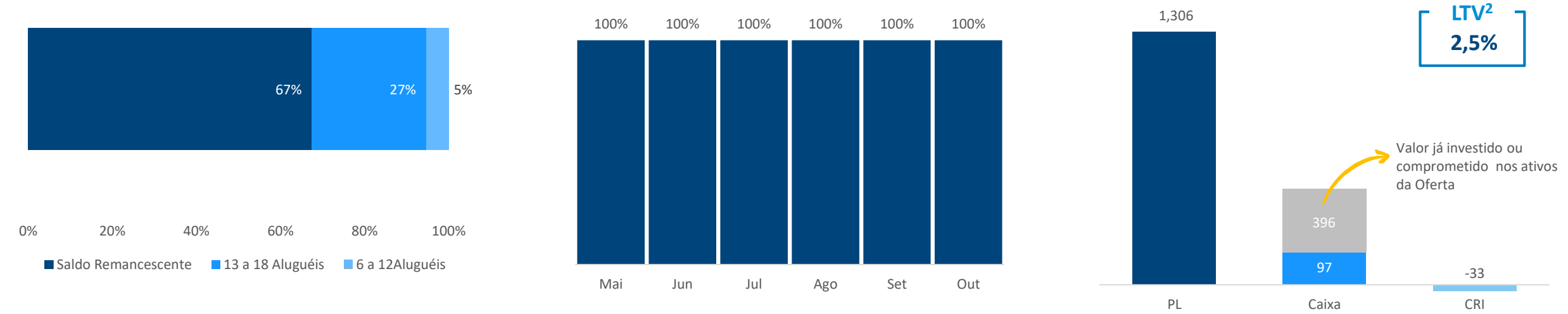
Perfil dos Ativos
 (% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

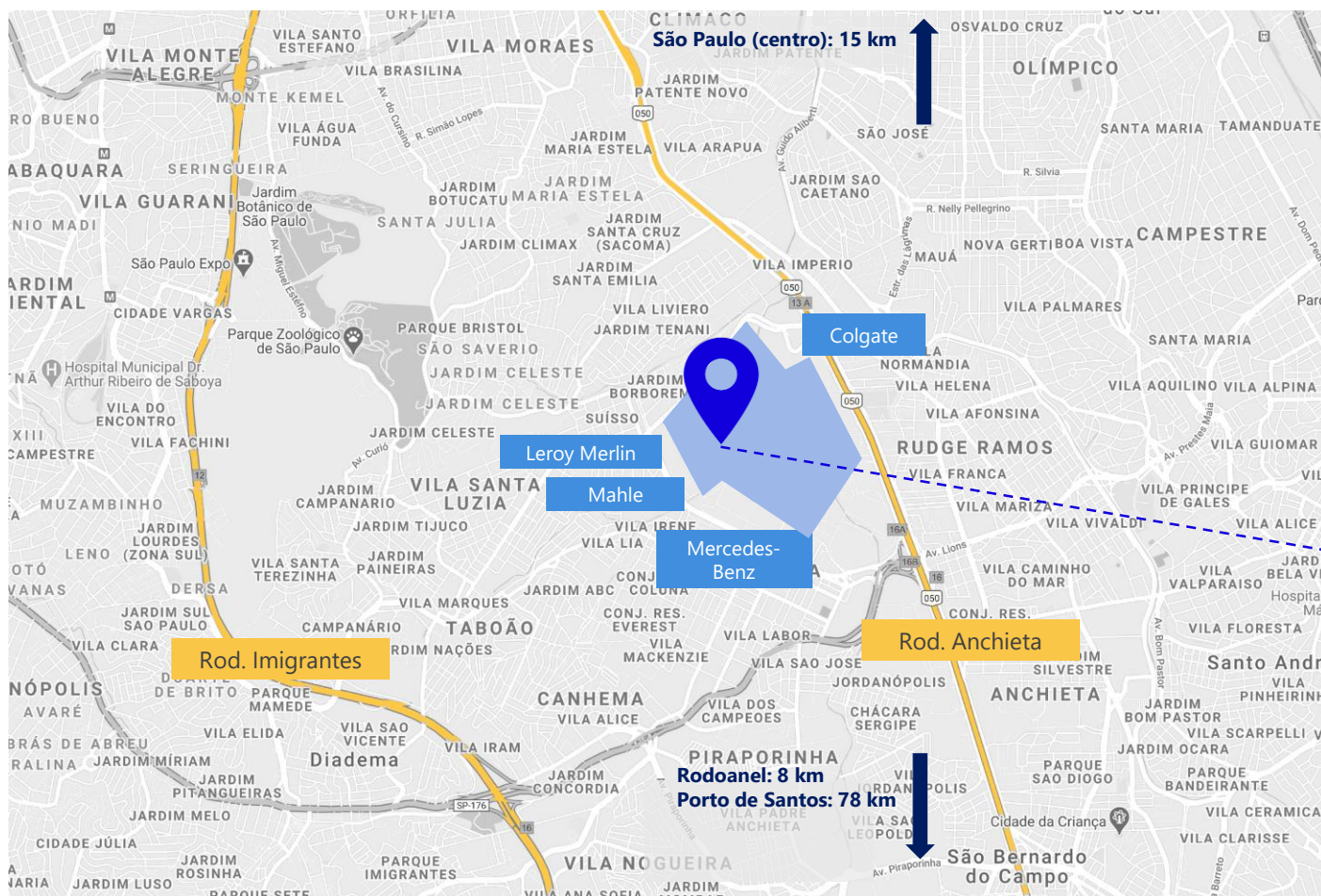
Ocupação
 (% ABL)

Alavancagem¹
 (R\$ mm)



Nota: (1) O BTLG é devedor em dois CRI's, lastreados no fluxo de aluguel do ativo BRF – Fortaleza e WestRock Rigesa; (2) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao seu patrimônio líquido. Informações já consideram aquisição do ativo de Jundiá.

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.



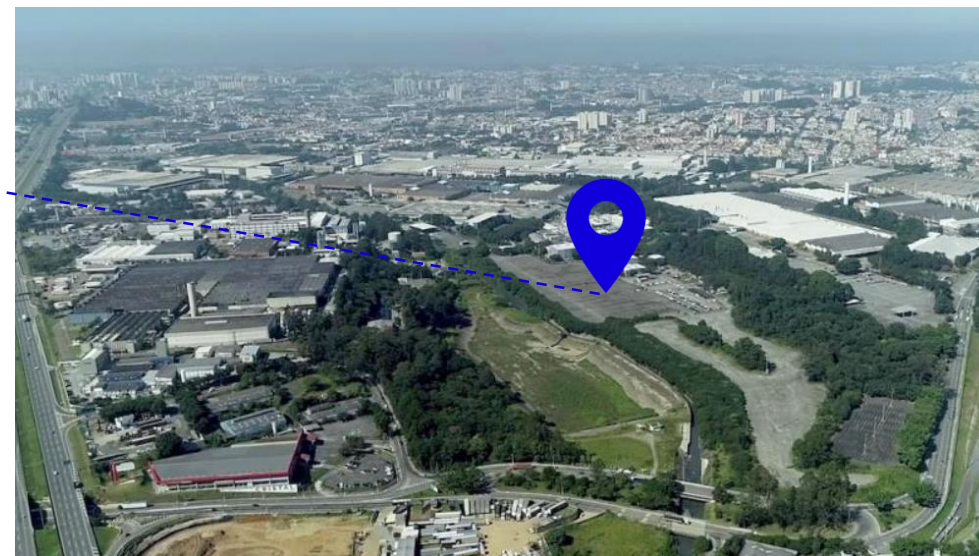
Área de Terreno: 1.072.000 m²



Área Construída¹: 412.000 m²



Área Potencial²: 460.000 m²



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



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



- Jundiaí | SP
- ABL: 100,028 m²
- Vacância: 36% em área¹ | 0% financeira



- 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





ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 9ª EMISSÃO DO

BTG PACTUAL LOGÍSTICA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

29 de setembro

Fundo publica Laudo de Avaliação dos ativos adquiridos em setembro.

Valor compra: R\$153,6mm

Valor laudo: R\$155,0mm

[Laudo de Avaliação](#)

30 de outubro

Fundo anuncia aquisição do ativo SBC, na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

Valor compra: R\$187,3mm

Valor Total: R\$245,3mm

Renda Mínima: 8.8%

[Fato Relevante](#)

03 de novembro

Fundo anuncia encerramento de sua 9ª captação de recursos, com valor total de R\$600mm.

[Anúncio ao Mercado](#)

05 de novembro

Fundo anuncia finalização da aquisição do ativo Jundiaí.

Área: 100,028 m²

Valor: R\$270mm

Renda Mínima: 8.0%

[Fato Relevante](#)

20 de novembro

Fundo conclui negociação de nova locação no ativo Jundiaí para a empresa CEVA Logistics.

Área: 25,471 m²

[Fato Relevante](#)

23 de novembro

Fundo firma acordo de expansão com o locatário Magna, transformando contrato em atípico para a área em questão

Área: 3,295 m²

Cap Rate: 9.5%

Vencimento: 2025

[Comunicado ao Mercado](#)

25 de novembro

Fundo publicou laudo de avaliação do ativo SBC, incluindo condições de desenvolvimento acordadas na sua aquisição.

Valor de Laudo: R\$285mm

[Laudo de Avaliação](#)

Contatos

Site: www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

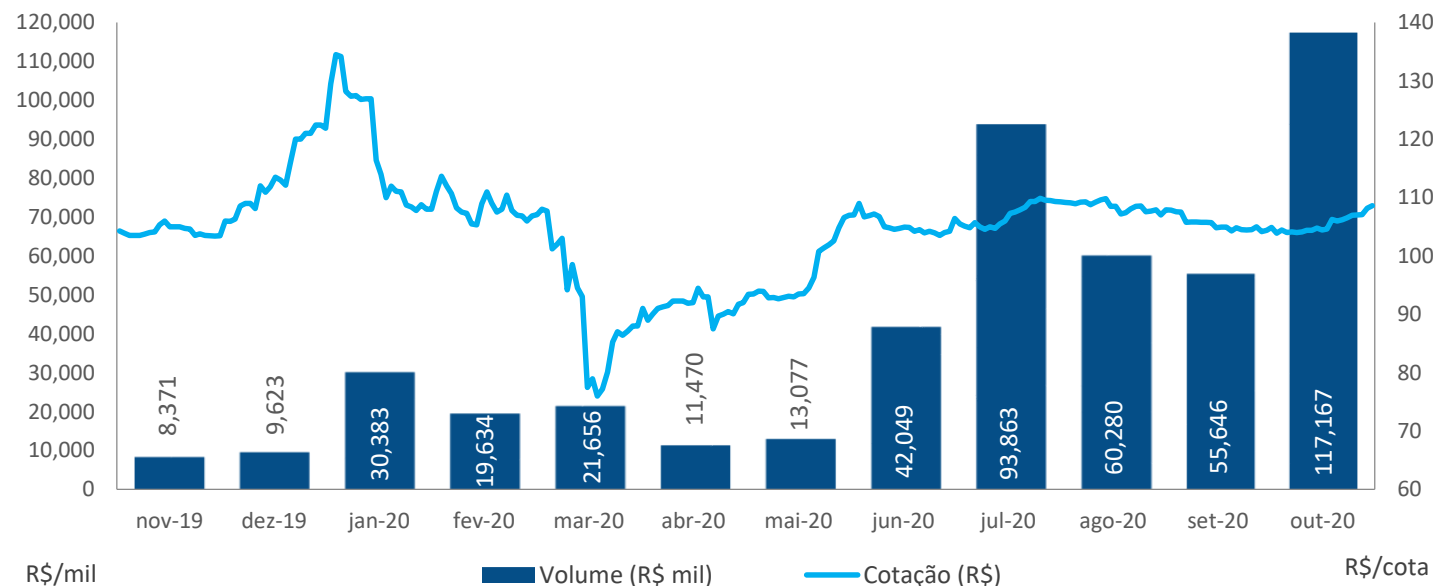
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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	4.6%	3.4%	22.2%	101.9%
IFIX	-1.0%	-14.2%	-0.9%	24.3%
CDI Líquido¹	0.1%	2.1%	2.7%	8.2%
IBOV	-0.7%	-20.8%	-12.4%	7.5%

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



BTGLOG

Nova Aquisição

Ativo SBC

São Bernardo do Campo | SP

antigo terreno Ford

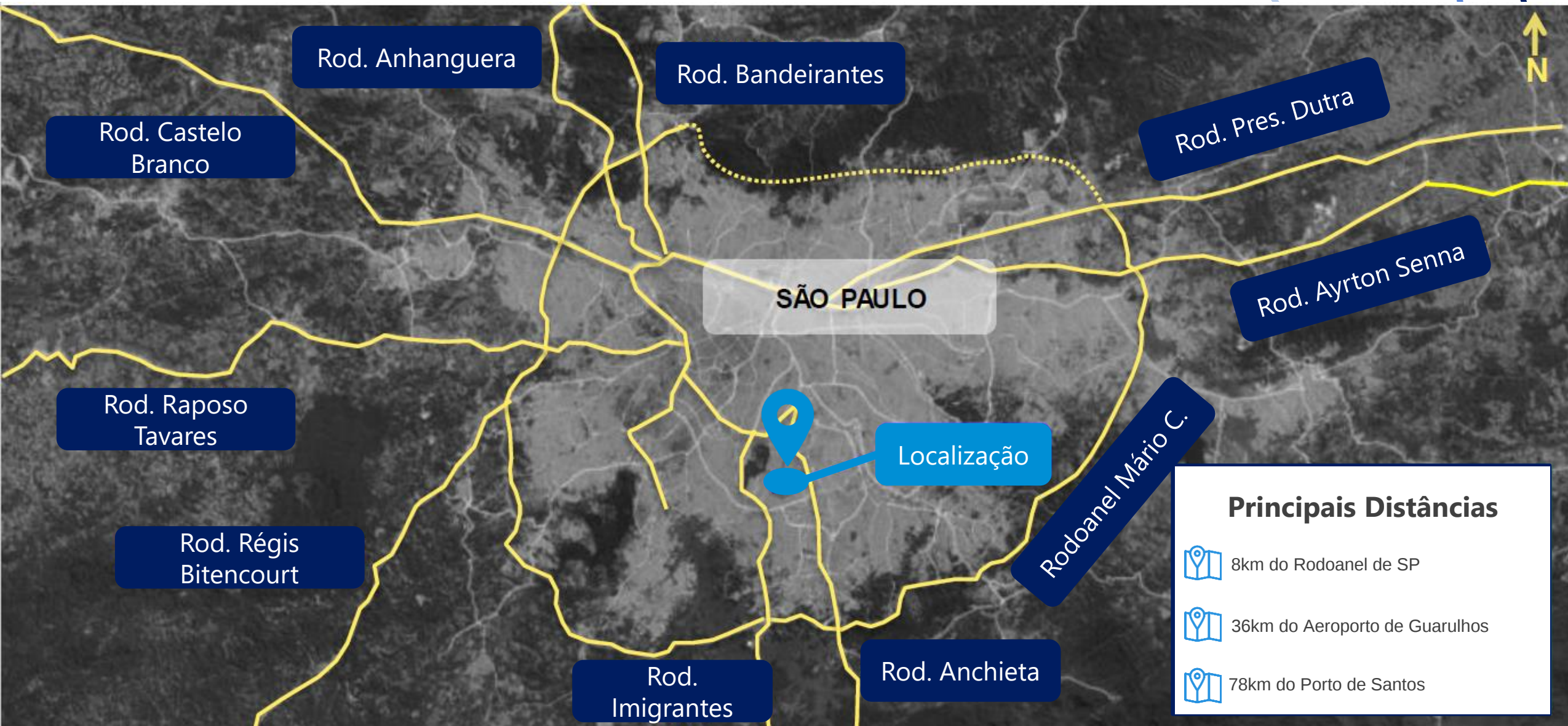
Anexo I

Outubro/2020



Ativo SBC | SP

Localização



Principais Distâncias



8km do Rodoanel de SP



36km do Aeroporto de Guarulhos



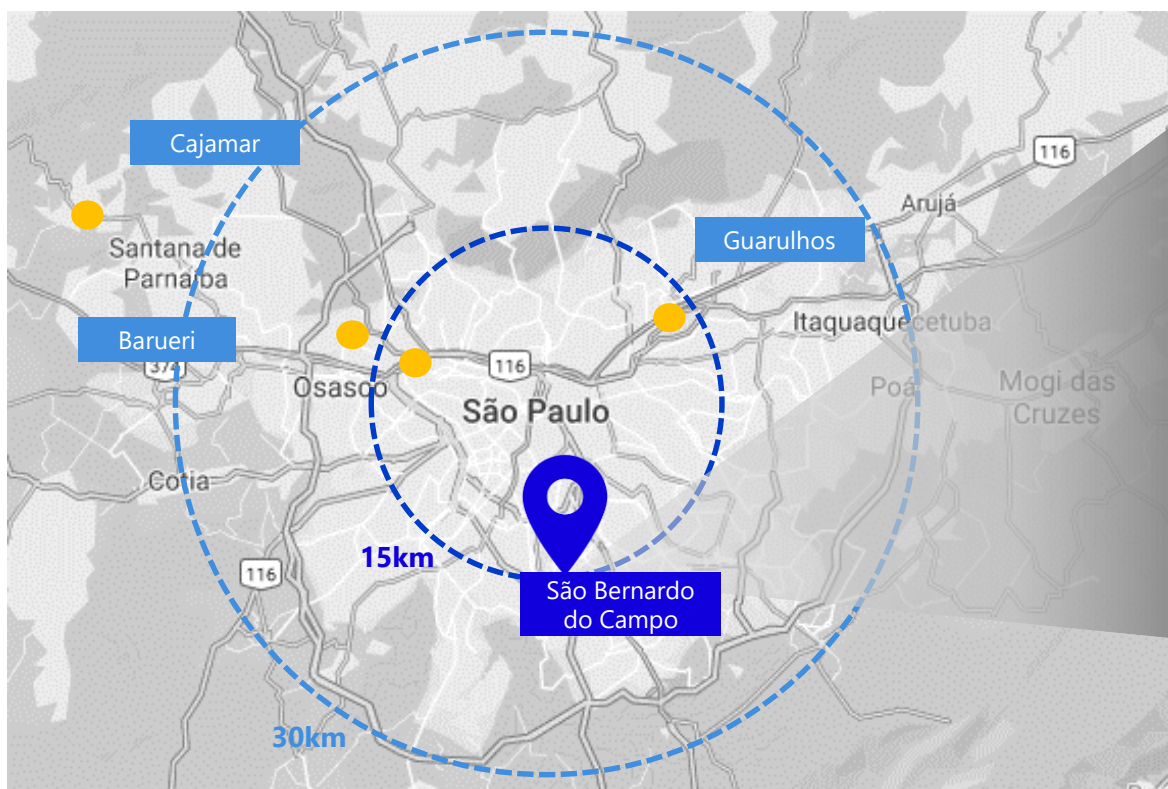
78km do Porto de Santos

Ativo SBC | SP

Localização



A área adquirida é onde se localizava a antiga fábrica da Ford, instalada no Brasil desde 1967 na cidade de São Bernardo do Campo/SP. Ao longo de sua história, diversos modelos icônicos da marca foram produzidas nesse local, como os veículos Maverick, Pampa, Escort e Fiesta.



WILLYS SÃO BERNARDO: INAUGURAÇÃO. 1952 - UNIDADES: LINHAS DE MONTAGEM DO CORCEL, AERÔ WILLYS, ITAMAHATY E UTILITÁRIOS, DUAS FÁBRICAS DE MOTORES, FERRAMENTARIA, TAPEÇARIA, ESTAMPARIA, FÁBRICA DE EIXOS E TRANSMISSÕES, DEPÓSITOS DE PEÇAS E ACESSÓRIOS E ESCRITÓRIOS - PRODUÇÃO: 250 UNIDADES DIÁRIAS - SUPERFÍCIE TOTAL: 1.341.540 m² - ÁREA CONSTRUÍDA: 169.872 m².



Localização do Ativo Alvo



Outros Ativos do BTLG

Ativo SBC | SP

Projeto



Em 2019 a Ford anunciou o fechamento da fábrica após 52 anos de funcionamento, e organizou um disputado processo competitivo para venda de seu terreno de 1 milhão m², que dará origem a um dos maiores parques logísticos da América Latina.

O BTG participou do consórcio que venceu a concorrência para aquisição do ativo, e sua estratégia consiste nas seguintes diretrizes:

1 Desenvolvimento e retrofit de galpões logísticos AAA

2 Grande vantagem competitiva

Localização estratégica, facilitando o deslocamento do inquilino
Infraestrutura existente, possibilitando uma rápida locação

3 Atratividade para empresas *top tier* de diversos setores

Grandes operadores logísticos, farmaceutica, e-commerce, indústria automobilística.
Oportunidade para estruturação de contratos atípicos de longa duração

4 Projeto ESG¹, buscando certificação LEED Gold²



Top 3

maiores parques logísticos
da **América Latina**

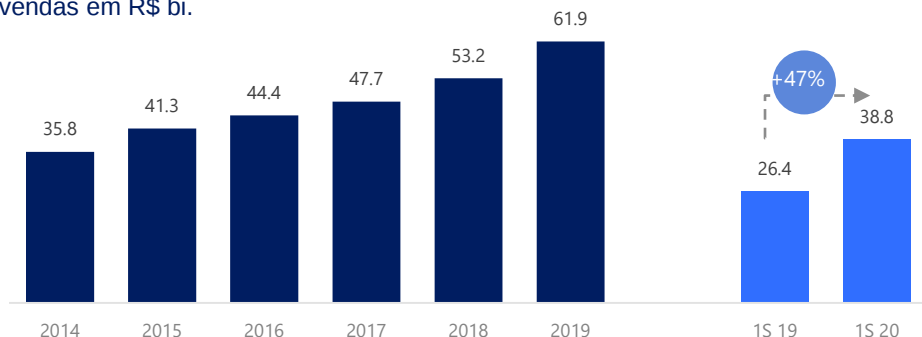
Ativo SBC | SP

Tese de investimentos

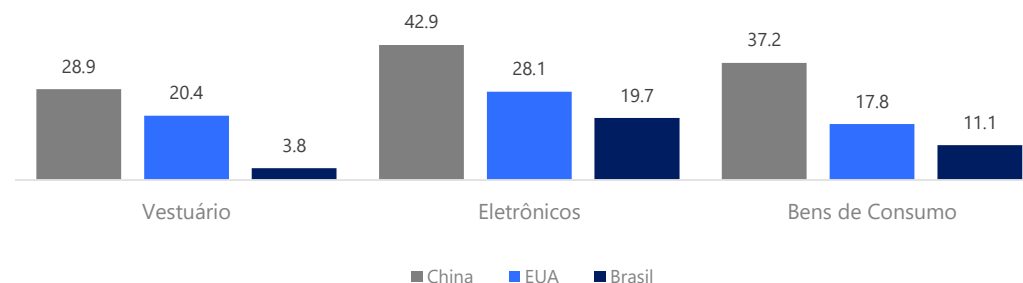


O mercado se encontra em cenário favorável para o setor imobiliário logístico, com baixa taxa de juros e expectativa de retomada da economia nos próximos anos.

Crescimento do E-Commerce¹
vendas em R\$ bi.



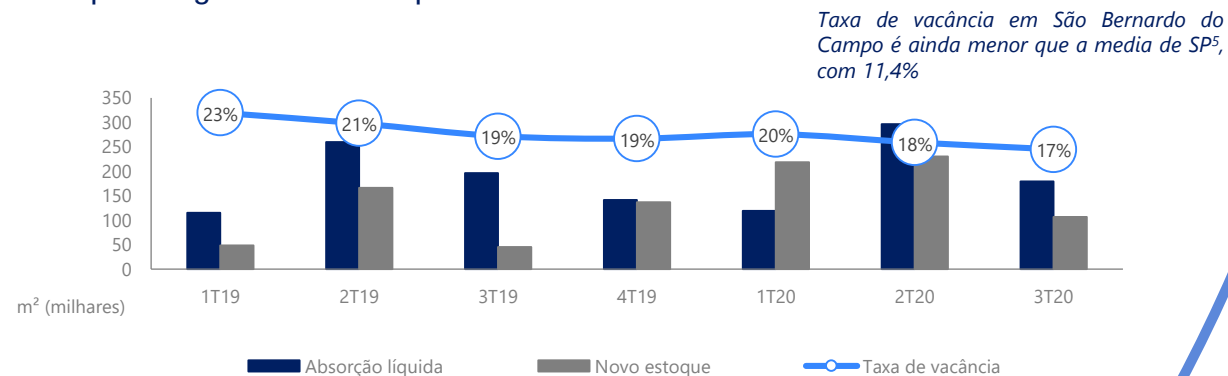
Baixa penetração do E-commerce brasileiro vs comparáveis globais²
% das vendas



Carência de galpões AAA³
% da ABL



Galpões logísticos de alto padrão em São Paulo⁴



Aquisição Estratégica

Trophy Asset para o BTLG

Aquisição segue a estratégia de rápida alocação dos recursos da oferta, em ativos com excelente localização e rentabilidade.



Melhoria da qualidade da carteira e aumento da exposição em São Paulo



Rendimento estimado

R\$0,11/cota (considerando as atuais cotas do Fundo e todas novas cotas da 9ª emissão)

Rentabilidade estimada em 8,8% a.a.

Durante os 3 primeiros anos

2

Projeto com Renda Imediata

- Ativo estará em fase de adaptação para novas locações
- Infraestrutura instalada garante potencial de utilização imediata do ativo

1

Dados da aquisição

- Investimento Estimado: R\$ 245,3 milhões
- À vista: R\$ 187,5 milhões
- A prazo: R\$ 57,8 milhões
- Participação no Ativo: 25%
- ABL Própria: 115.000 m²

3

Aumento da qualidade do portfólio

- Ativo na grande São Paulo, com proximidade dos pontos de consumo e grande potencial *last mile*¹ para uma gama de produtos com alto valor agregado, como farmacêutico e e-commerce.



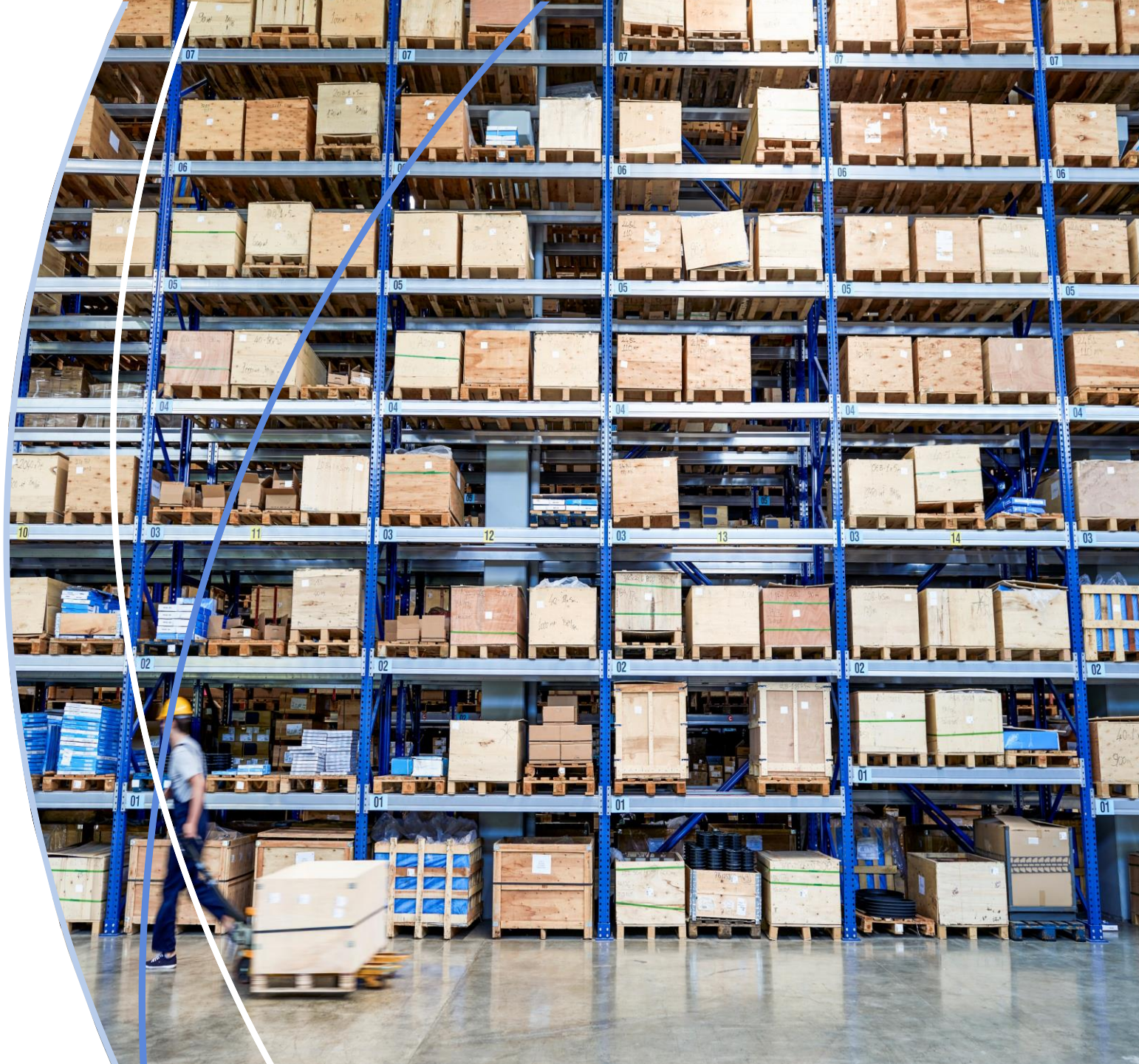
BTGLOG

Nova Aquisição

BTLG Jundiaí

Anexo II

Novembro/2020



BTLG Jundiaí

Galpão AAA

Localização	Jundiaí/SP
Tipologia	Big Box <i>Logístico</i>
Terreno	180.347 m ²
Área Bruta Locável (ABL) ¹	100.028 m ²
Piso	6 ton/m ² , nivelado a laser
Pé Direito	12 metros
Eficiência	Classe AAA, 91% de eficiência de armazenamento
Entrega	setembro/2020
Contratos	• Ativo com 37% da ABL locada para empresas como MadeiraMadeira, Bomix e Diálogo Logística • 90% dos contratos com vencimento 2030+ • Renda Mínima Garantida por 20 meses²



BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista lateral do galpão

Área de carga e descarga



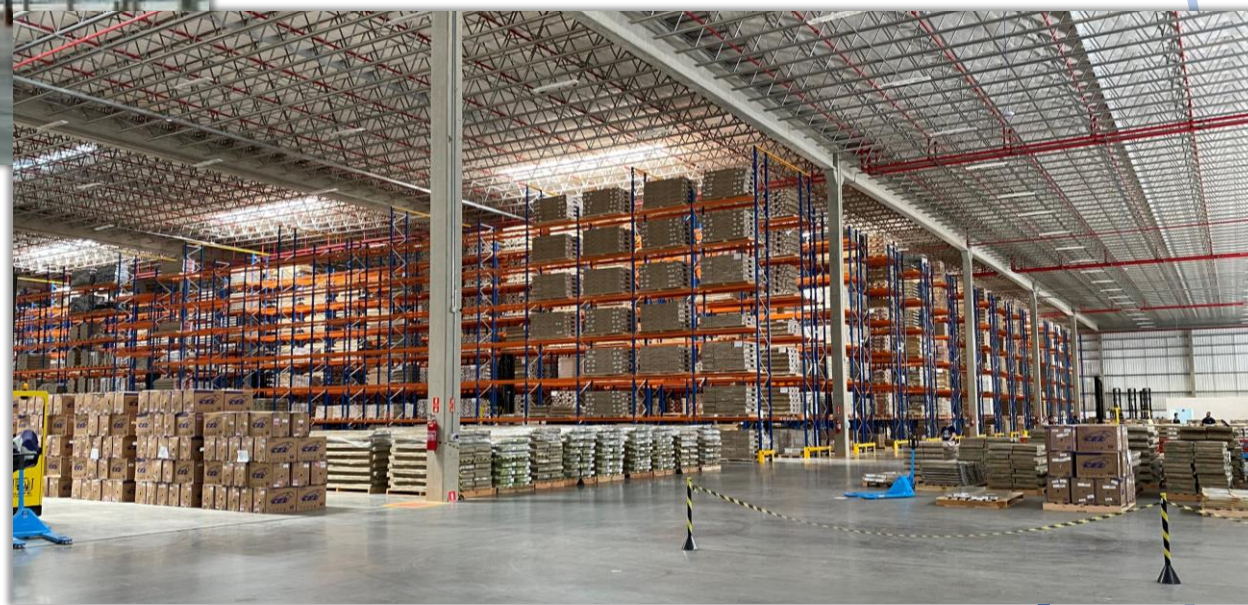
BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista interna do galpão

Área interna ocupada



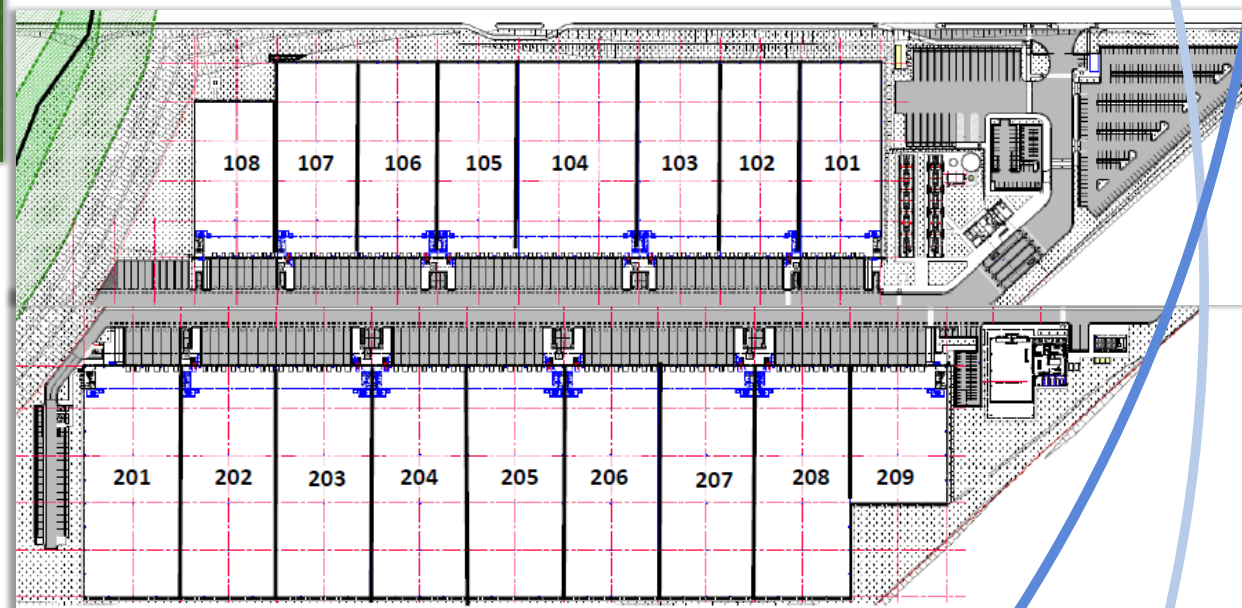
BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vista superior de toda a área do ativo

Quadro de módulos

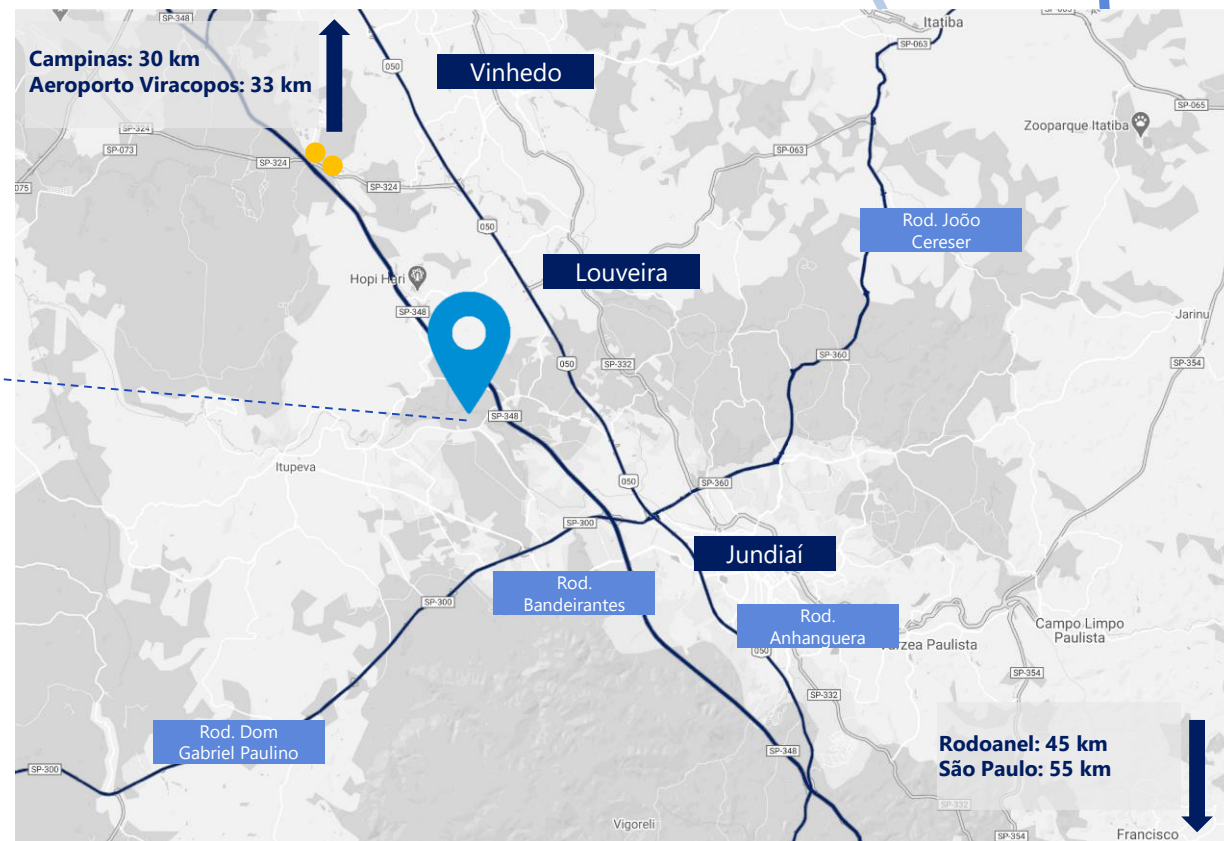
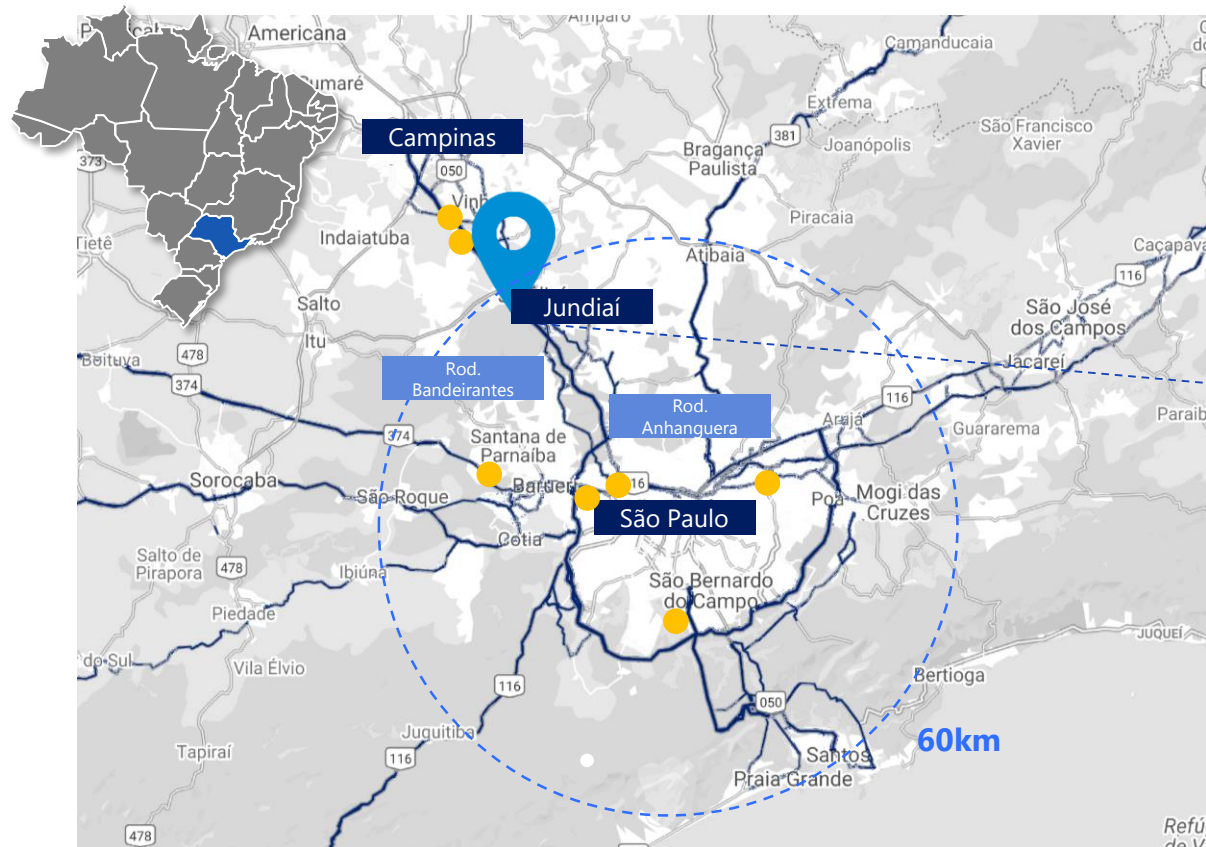


BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Ativo se encontra a 55km de São Paulo, com fácil acesso pelas Rodovias Bandeirantes e Anhaguera, duas das principais ligações entre São Paulo/SP e o interior do estado



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTG

BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vídeo do ativo



Clique na imagem
para ver o vídeo

Aquisição Estratégica

BTLG Jundiaí

Aquisição de ativo AAA em Jundiaí/SP, pronto para locação e capacidade de atender diversas demandas do mercado.

Dados da Aquisição

- Valor Total: R\$ 270 *milhões*
Sinal: 23/09 – [Fato Relevante](#)
Segunda Parcela: 23/10 – [Fato Relevante](#)
Pagamento Final: 05/11
- Participação de 100% no ativo

Rentabilidade estimada da aquisição em 8,0% a.a.¹

2

Aumento da exposição do portfólio ao estado de São Paulo

- 86% da ABL em SP
(vs 81% anteriormente)
- 84% da receita em SP
(vs 79% anteriormente)

1

Rentabilidade a partir de outubro/2020³

- Receita representa R\$0,13/cota⁽²⁾
- Estrutura de aquisição permite maximizar rendimento aos cotistas

3

Aumento da qualidade do portfólio

- Ativo em processo de certificação LEED⁴

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*