



# BTG LOG

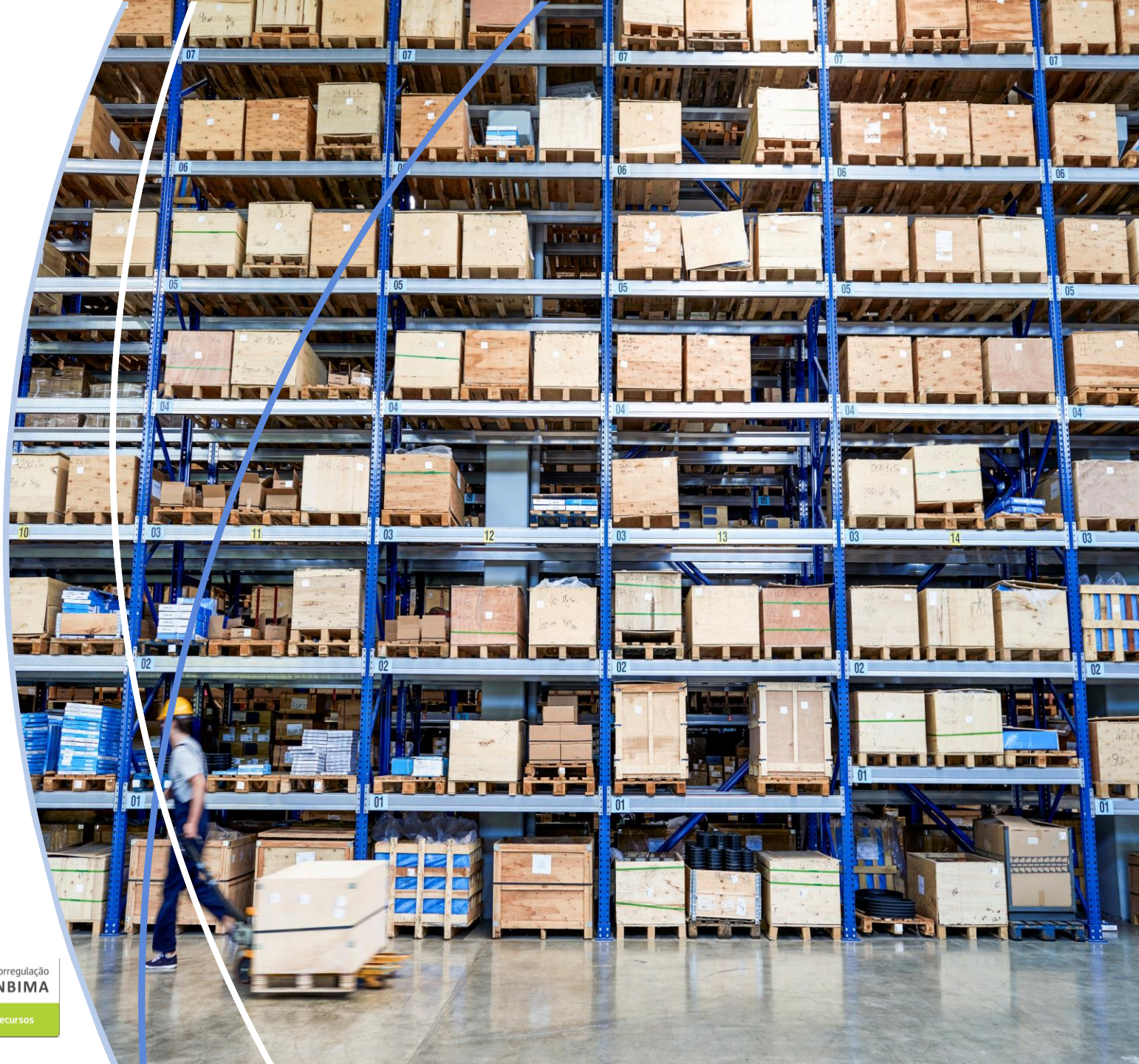
## BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

### Relatório Mensal

Junho/2021



## BTG Pactual Logística FII

### Pagamento de Proventos

- Data base: 15/07/2021
- Data de pagamento: 23/07/2021
- Rendimento: R\$ 0,70
- Mês de referência: junho/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**  
10

**Periodicidade dos  
Rendimentos**  
Mensal

**Prazo de Duração**  
Indeterminado

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

**Quantidade cotas**  
15,228,960



Valor de Mercado<sup>1</sup>  
**1,619**  
(R\$ bilhões)

Valor de Mercado  
**106,34**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**101,51**  
(R\$ /cota)

Retorno de  
**12,1%**  
Em 12 meses

Rendimento  
**0,70**  
(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>1</sup>  
**123.114**

*Dividend yield*  
**7,90%**

Volume mensal  
**157,3**  
(milhões)

# Imóveis<sup>3</sup>  
**15**

WAULT<sup>2</sup>  
**10,1**  
anos

Vacância financeira<sup>3</sup>  
**1,0%**

ABL Total<sup>3</sup>  
**439,7m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Nota: (1) base 31/05/2021; (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.

# Mensagem aos Investidores

Em junho o BTLG distribuiu R\$ 0,70/cota aos seus cotistas, representando assim um Dividend Yield de 7,90% com base na cota de fechamento do mês. Em 12 meses o retorno é de 12,1%.

Nesse mês, o Fundo teve um resultado expressivo não recorrente devido o recebimento da primeira parcela da venda de 4 ativos, vide [Fato Relevante](#). Essa parcela gerou um resultado pro fundo de R\$ 8,6 mm que representa R\$ 0,57/cota<sup>2</sup>.

Na distribuição de dividendos de junho também ocorreu o pagamento dos rendimentos a todos os participantes da 10ª emissão de cotas do Fundo, sendo distribuído R\$ 0,43/cota aos investidores que exerceram o direito de preferência e R\$ 0,29/cota aos que exerceram nas sobras (135% CDI líquido). Conforme [comunicado a mercado](#), a partir do dia 20 de Julho todas as cotas passaram a ser negociadas na B3.

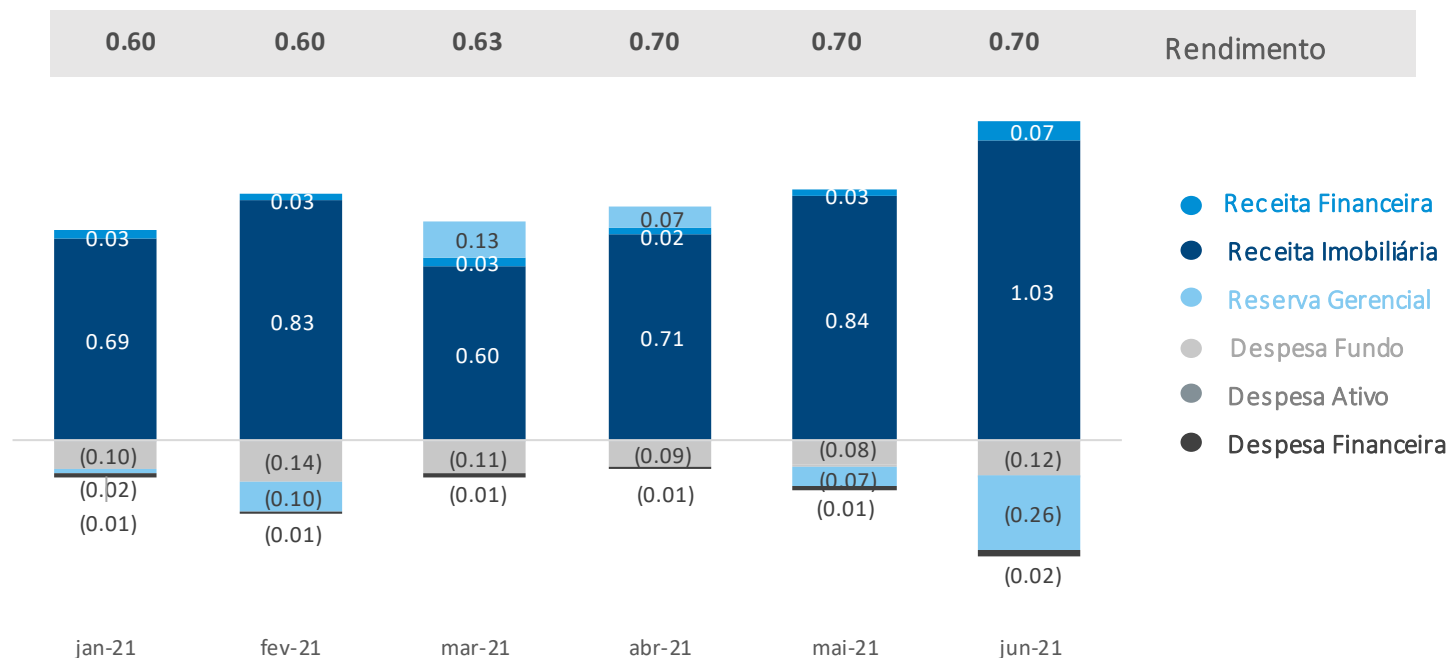
Pela frente de RI, reforçamos a estratégia de estar mais próximo dos Investidores através do site do Fundo que já se encontra operacional e que pode ser acessado por meio do link: <https://btlg.btgpactual.com/>.

## Evento subsequente:

No dia 19 de julho, o Fundo concluiu a aquisição do ativo em Ribeirão Preto/SP. Em linha com a estratégia do FII, a compra é de um condomínio logístico com ABL de 57.143 m<sup>2</sup>, AAA, 100% locado e com exposição a importantes locatários do varejo/e-commerce, como: Mercado Livre, B2W e Ambev. A assinatura do CCV<sup>3</sup> ocorreu um dia após ao anúncio de encerramento da 10ª emissão de cotas do Fundo, que teve 100% de sucesso em sua captação e demonstra o compromisso da gestão em alocar rápido os recursos de suas emissões. Mais informações sobre a captação e a aquisição podem ser encontradas nos fatos relevantes dos dias [09](#) de junho e [19](#) de julho, assim como no anexo desta apresentação.

Nota: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) Considera a quantidade de cotas pós 10ª emissão de cotas do Fundo (3) 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. (4) Considera a quantidade de cotas pré 10ª emissão.

## Histórico do Resultado<sup>1</sup>

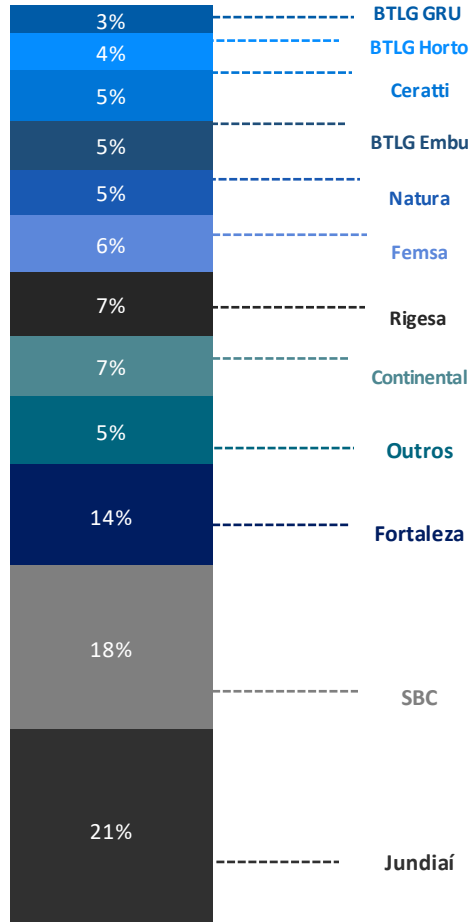


## Demonstração de Resultados<sup>1</sup>

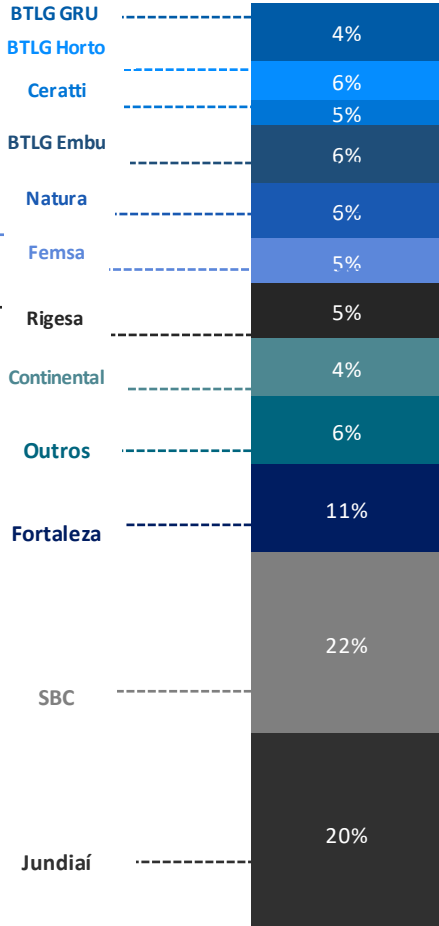
	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21
Receita Imobiliária	9,021,839	10,722,511	7,790,664	9,256,649	11,701,120	13,385,142
Receita Financeira	396,420	354,640	394,819	268,727	350,354	885,074
<b>Total Receitas</b>	<b>9,418,259</b>	<b>11,077,150</b>	<b>8,185,483</b>	<b>9,525,375</b>	<b>12,051,474</b>	<b>14,270,216</b>
Despesa Fundo	-1,235,812	-1,801,857	-1,468,560	-1,139,387	-1,177,332	-1,543,441
Despesa Ativos	0	0	0	-54,005	-1,550	0
Despesa Financeira	-128,550	-134,975	-170,521	-147,852	-169,579	-307,583
<b>Total Despesas</b>	<b>-1,364,362</b>	<b>-1,936,832</b>	<b>-1,639,081</b>	<b>-1,341,244</b>	<b>-1,348,460</b>	<b>-1,851,024</b>
<b>Resultado Fundo</b>	<b>8,053,897</b>	<b>9,140,319</b>	<b>6,546,403</b>	<b>8,184,131</b>	<b>10,703,013</b>	<b>12,419,192</b>
Resultado Fundo / cota	0.62	0.70	0.50	0.63	0.77	0.96 <sup>4</sup>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>0.60</b>	<b>0.60</b>	<b>0.63</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>

## Carteira<sup>1</sup>

### Receita de locação



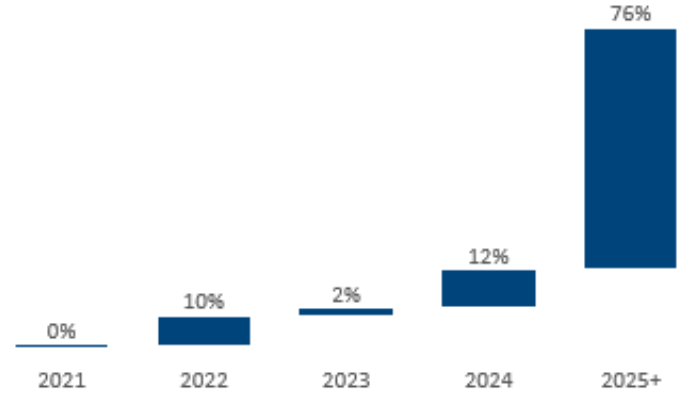
### Valor Patrimonial



## Vencimento<sup>1</sup>

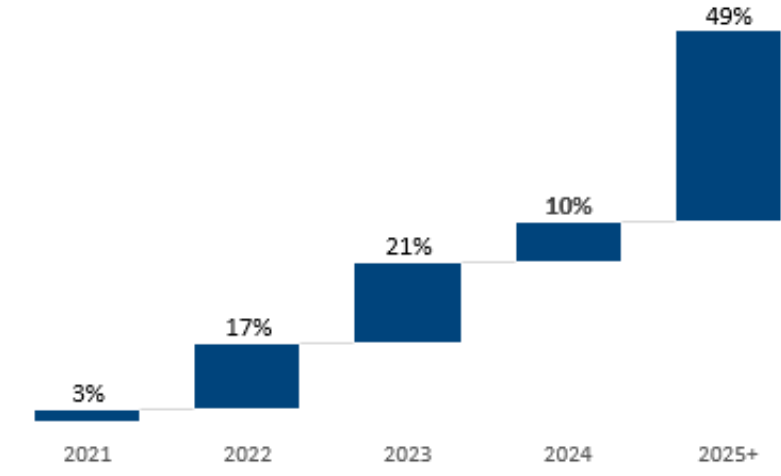
(% da receita contratada)

WAULT  
10.1 anos



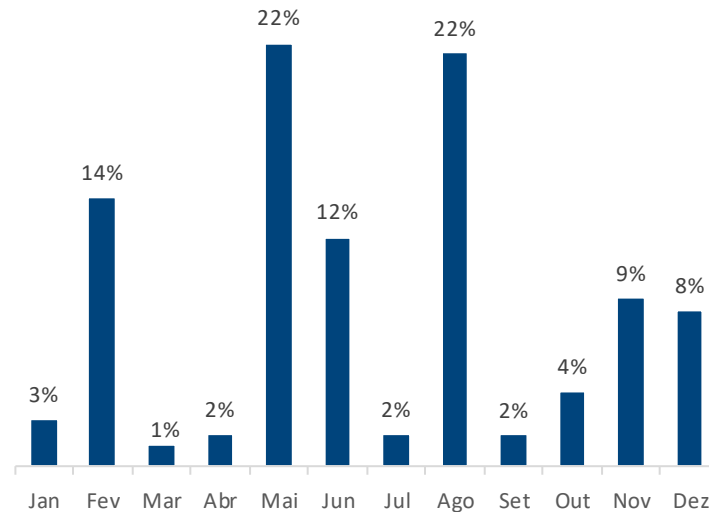
## Revisional ou Vencimento<sup>1</sup>

(% da receita contratada)



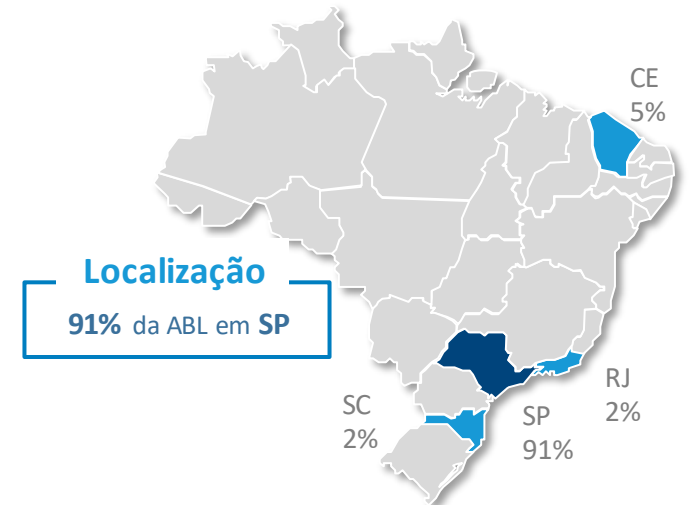
## Mês de Reajuste<sup>1</sup>

(% da receita contratada)



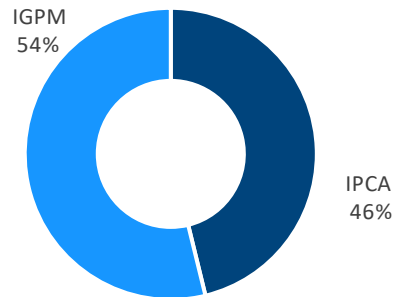
## Geografia<sup>1</sup>

(% da ABL)

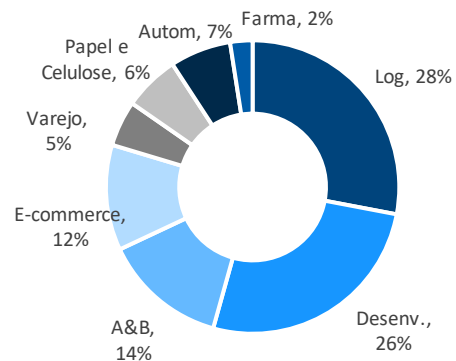


Nota: (1) Valores com referência no fechamento de junho/2021

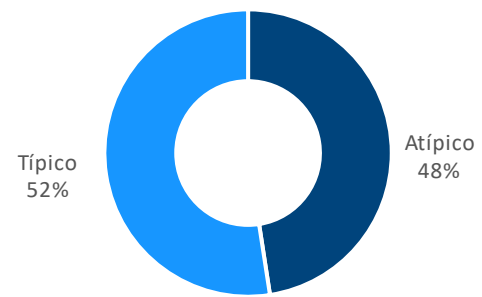
### Indexador (% da receita contratada)



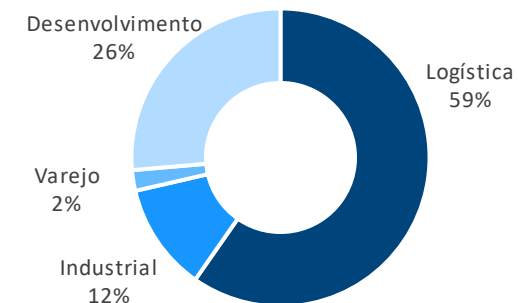
### Inquilinos por Setor (% da área bruta locável ABL)



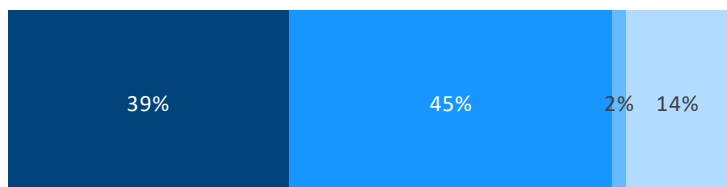
### Tipologia dos Contratos (% da receita contratada)



### Perfil dos Ativos (% área bruta locável ABL)

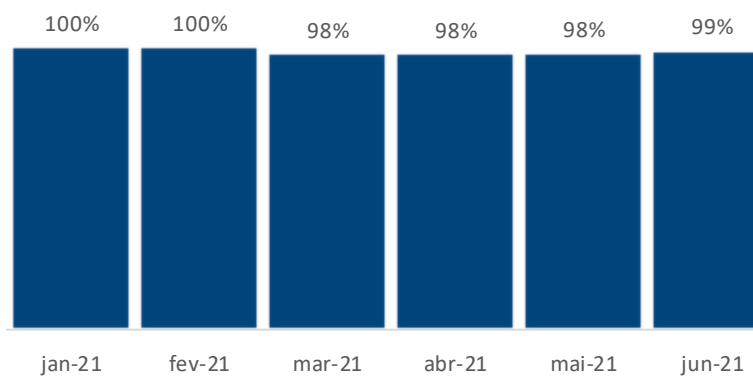


### Tipo de Multa



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

### Ocupação Financeira (% ABL)



### Alavancagem<sup>1</sup> (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.

**Novo portal de RI**

O BTLG lançou seu site, um novo portal de informações e de relacionamento com investidores, no qual poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e demais informações pertinentes ao FII. O intuito é deixar a comunicação mais eficaz e transparente, cadastrem-se no mailing e se mantenham atualizados!

**BTG PACTUAL  
LOGÍSTICA FII  
BTLG11**



**Acesse o site do  
BTLG11**

**Cadaste-se no  
mailing**

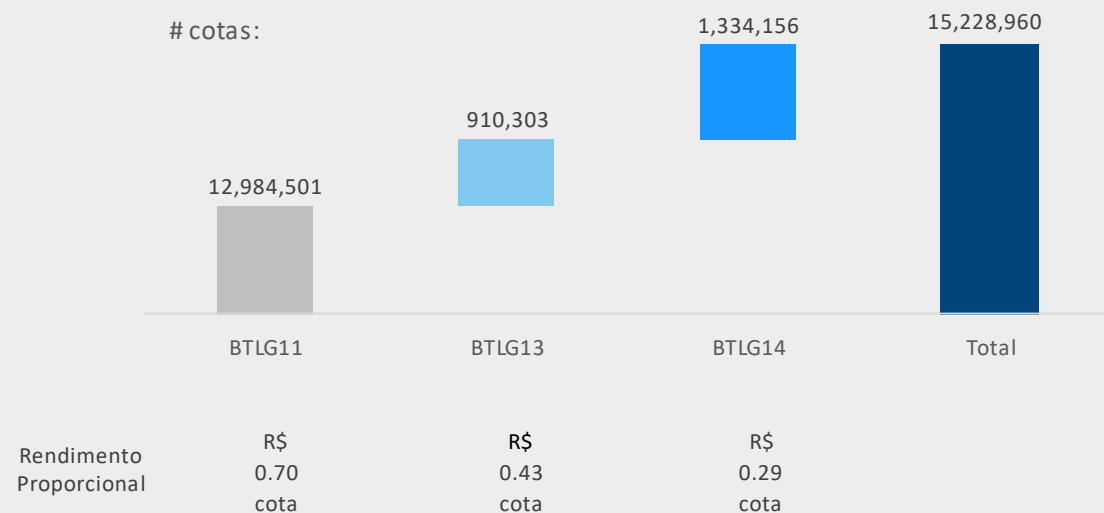
## 1 Volume captado: R\$ 240 mm

- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 1.545 mm<sup>1</sup>

## 2 Aquisição de 100% do imóvel CBP Ribeirão Preto

- Ativo AAA, localizado em São Paulo e com inquilinos de baixo risco de crédito
- Com o investimento em julho, o BTLG receberá em agosto/2021 a primeira distribuição de rendimentos proveniente do ativo

## 3 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta



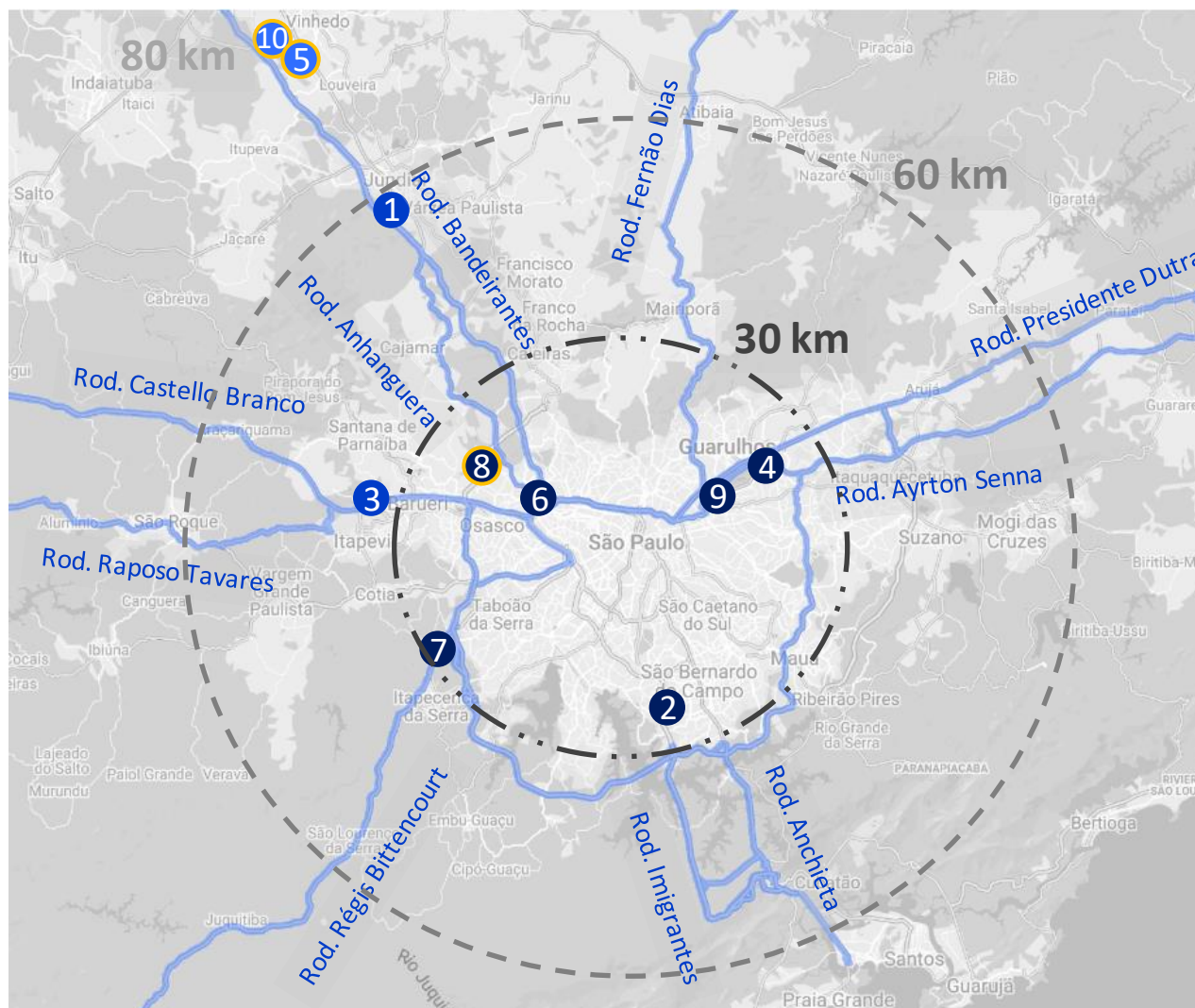




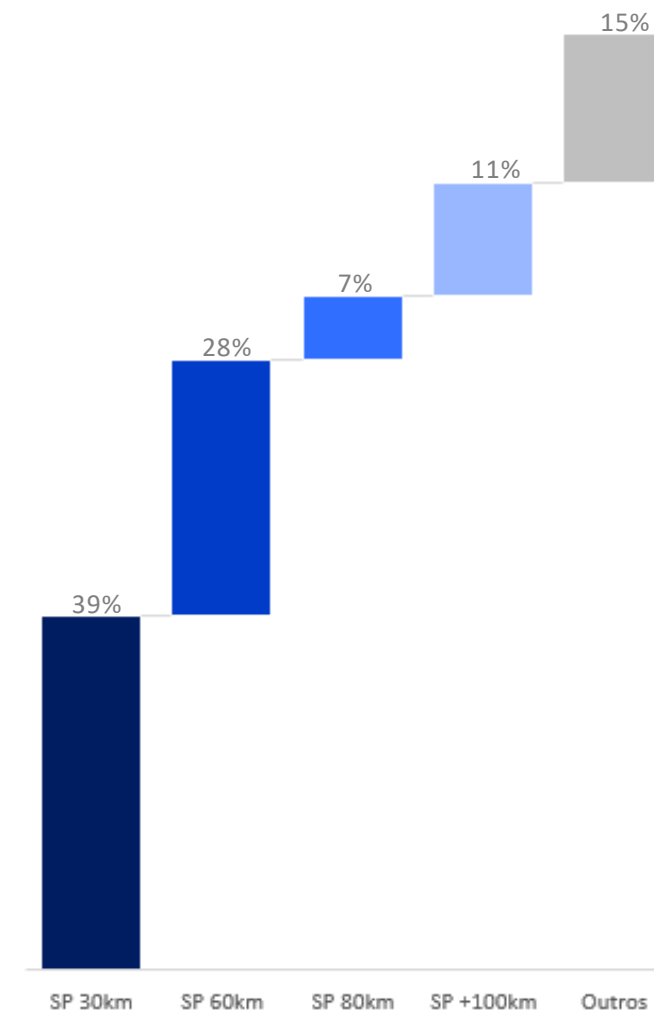
*Clique na imagem para assistir o vídeo*

## Ativos BTLG em SP Raio 80 km (% receita)

- 1 BTG Log Jundiaí (21%)
- 2 BTG Log SBC (18%)
- 3 Continental (7%)
- 4 Femsa (6%)
- 5 Ceratti\* (5%)
- 6 Natura (5%)
- 7 BTG Log Embu (5%)
- 8 Itambé\* (1%)
- 9 BTG Log GRU (3%)
- 10 Magna\* (2%)



## % da receita por localização



\*Imóveis em desinvestimento

- Ribeirão Preto\* | SP
- ABL: 57.143 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Jundiaí | SP
- ABL: 100,028 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- SBC | SP
- ABL potencial<sup>1</sup>: 460.000 m<sup>2</sup>
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- Femsa Coca-Cola São Paulo | SP
- ABL: 19,415 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2029



- Guarulhos | SP
- ABL: 20,247 m<sup>2</sup>
- Vacância: 20,58%
- Contrato: Mutiusuário



- Embu | SP
- ABL: 30,592 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- Hortolândia | SP
- ABL: 36,024 m<sup>2</sup>
- Vacância: 4,53%
- Contrato: Multiusuário



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23,274 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2032



(\*) Evento subsequente: Escritura de compra do imóvel celebrada em 19 de Julho de 2021, conforme [fato relevante](#). Nota: (1) Considera a ABL potencial de 100% do empreendimento.

## Localização

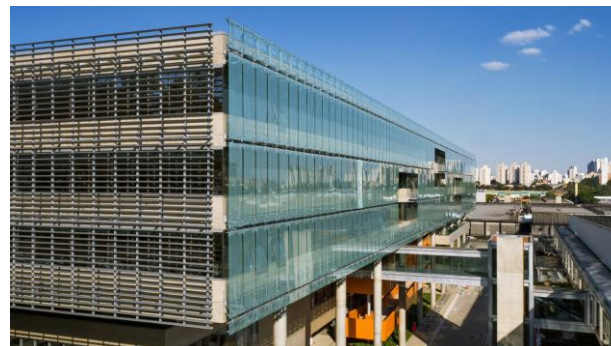
- WestRock Araçatuba | SP
- ABL: 26,783 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Continental Castello Branco | SP
- ABL: 18,940 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- Natura São Paulo | SP
- ABL: 63,606<sup>1</sup> m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033<sup>2</sup>



- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9,794 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



## Imóveis em processo de venda

- Magna\* Vinhedo | SP
- ABL: 10,440 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Itambé\* São Paulo | SP
- ABL<sup>3</sup>: 3,223 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



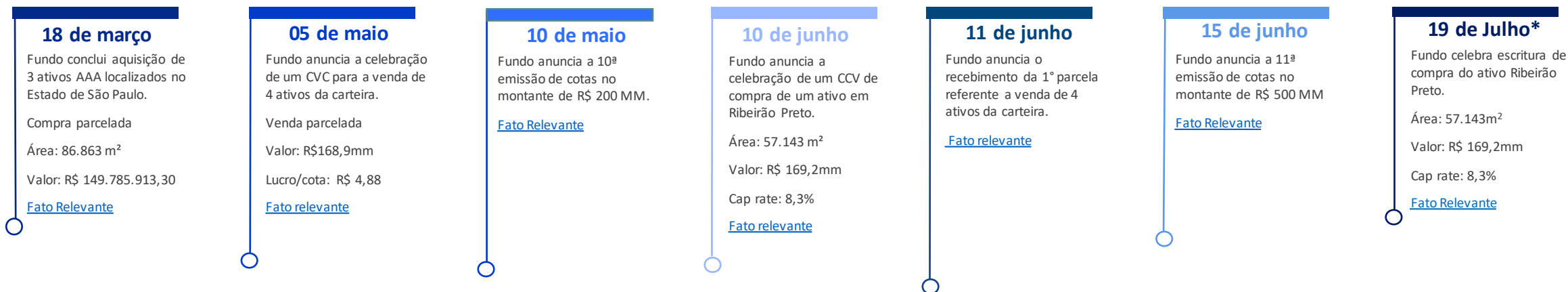
- Supermarket\* Rio de Janeiro
- ABL<sup>3</sup>: 6,898 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



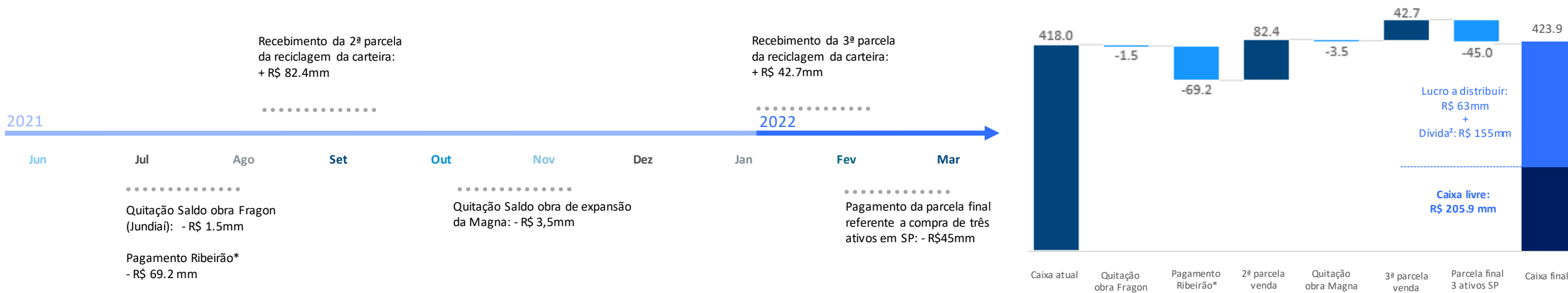
- Ceratti\* Vinhedo | SP
- ABL: 13,852 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



## Últimos eventos:



## Fluxo de caixa previsto investimento e desinvestimento nos próximos meses<sup>1</sup>:



Nota: Não representa qualquer forma de promessa ou garantia de rentabilidade futura; (1) Fluxo de Caixa apresentado não é garantia de rentabilidade futura e foi elaborada com as informações disponíveis na data de publicação deste relatório. (2) Considera a dívida referente a aquisição do ativo Ribeirão Preto –Evento Subsequente. (\*) Evento subsequente. A Gestora ou Administradora não se responsabiliza por quaisquer alterações que possam ocorrer no futuro.

## Contatos

Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

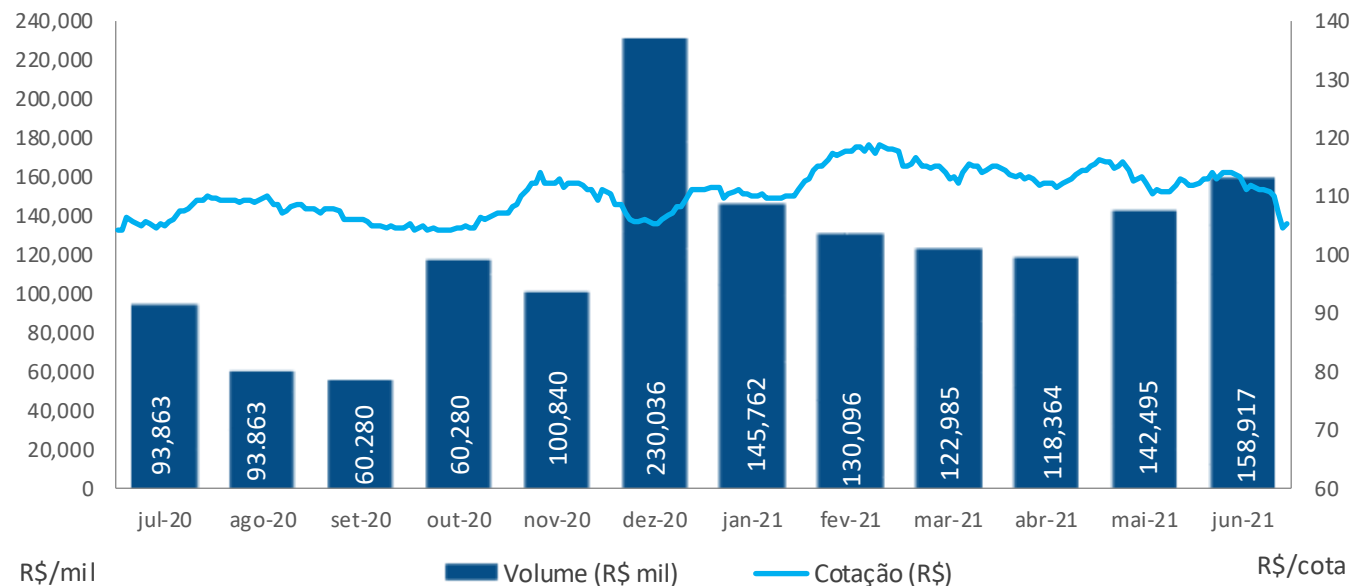
Novo e-mail de contato: [sh-ri-btlg@btgpactual.com](mailto:sh-ri-btlg@btgpactual.com)

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 (jun-21)	2021	12M	24M
<b>BTLG11</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>12,1%</b>	<b>25,9%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>4,9%</b>
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	<b>0,3%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,9%</b>	<b>5,9%</b>
<b>IBOV</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,5%</b>	<b>33,4%</b>	<b>25,6%</b>

Notas: (1) Considera uma tributação de 15%



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FI BTLG11

### Aquisição BTLG Ribeirão Preto

Anexo



# BTLG Ribeirão Preto

## Destaques

### 1 Valor da Aquisição de R\$ 169,2 milhões

- Galpão seco: 47.985 m<sup>2</sup>
- Galpão refrigerado: 9.158 m<sup>2</sup>
- Área de pátio relevante para a operação Ambev

### 2 Yield estimado para 2021: 10,9% a.a.

- Yield 1º ano: 10,9% *com alavancagem da compra a IPCA + 5.92% | CDI + 2.70%*
- Cap rate estimado: 8,3%<sup>1</sup>
- Aumento na Receita: R\$0,04/cota<sup>2</sup>

### 3 Receita: 51% atípica

- Locatários com baixo risco de crédito
- Localização de qualidade em uma das principais cidades do interior de SP





# BTLG Ribeirão Preto

## Características

<b>Localização</b>	Ribeirão Preto/SP – Rod. Anhanguera, km 308
<b>Tipologia</b>	Big Box Logístico – Condomínio Modular
<b>Terreno</b>	144.239 m <sup>2</sup>
<b>Área Bruta Locável (ABL)</b>	57.143 m <sup>2</sup>
<b>Piso</b>	6 ton/m <sup>2</sup> , nivelado a laser
<b>Pé Direito</b>	12 metros
<b>Característica</b>	Classe AAA
<b>Vacância</b>	0%
<b>Contratos<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15 contatos vigentes<ul style="list-style-type: none"><li>• 51% atípico</li><li>• 49% típico</li></ul></li><li>• 57% da receita setor A&amp;B</li><li>• 21% da receita setor e-commerce</li></ul>



# BTLG Ribeirão Preto

Ativo



Clique para ver no mapa



# BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2

BTG**LOG**



# BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2

BTG**LOG**



# BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2



# BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Ambev

BTG**LOG**



# BTLG Ribeirão Preto

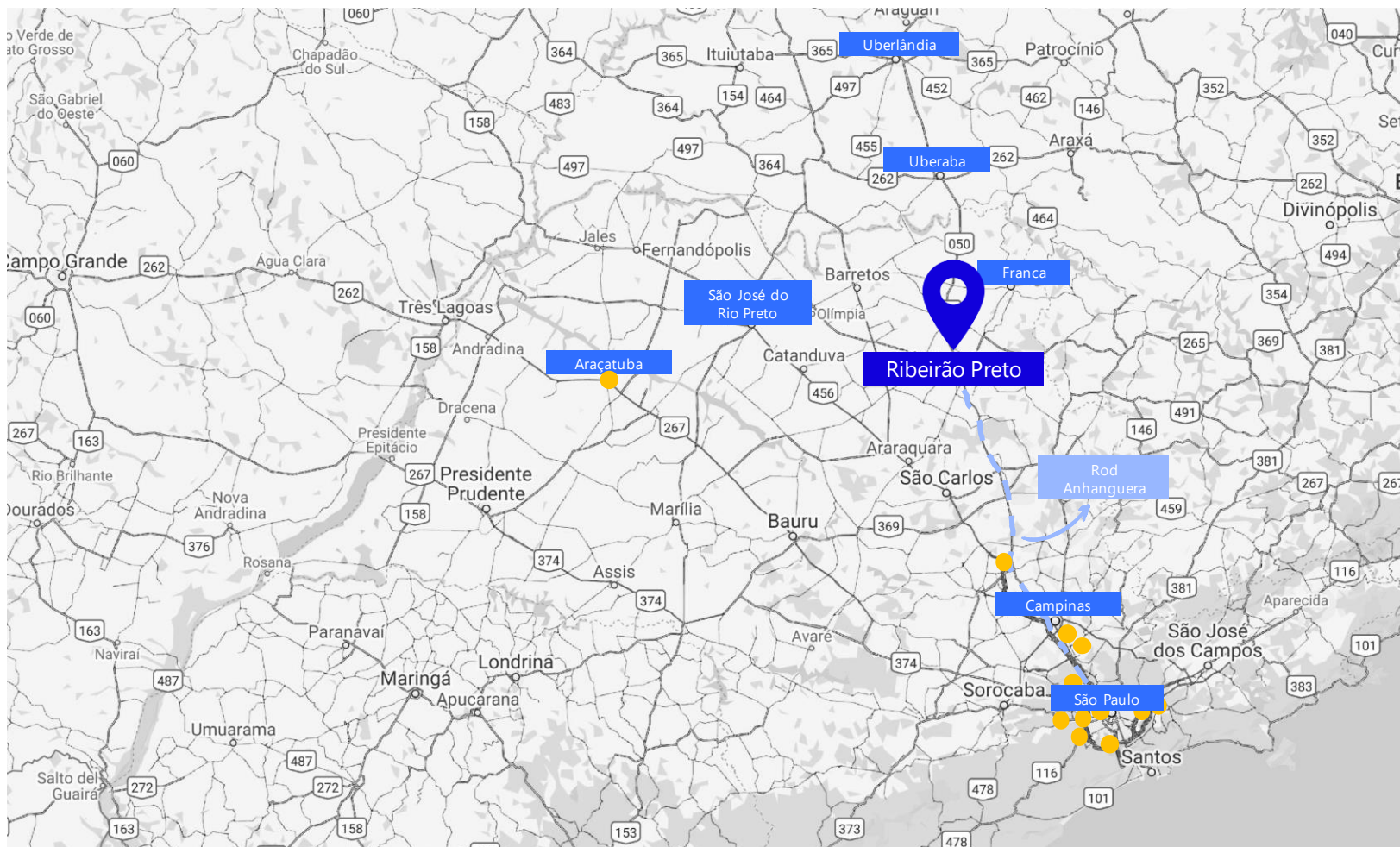
## Localização



Localização do Ativo



Demais Ativos do BTLG



### PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

São Paulo	336 km
Campinas	225 km
Uberlândia	283 km
Franca	91 km
Uberaba	172 km
São José do Rio Preto	204 km
Araçatuba	327 km

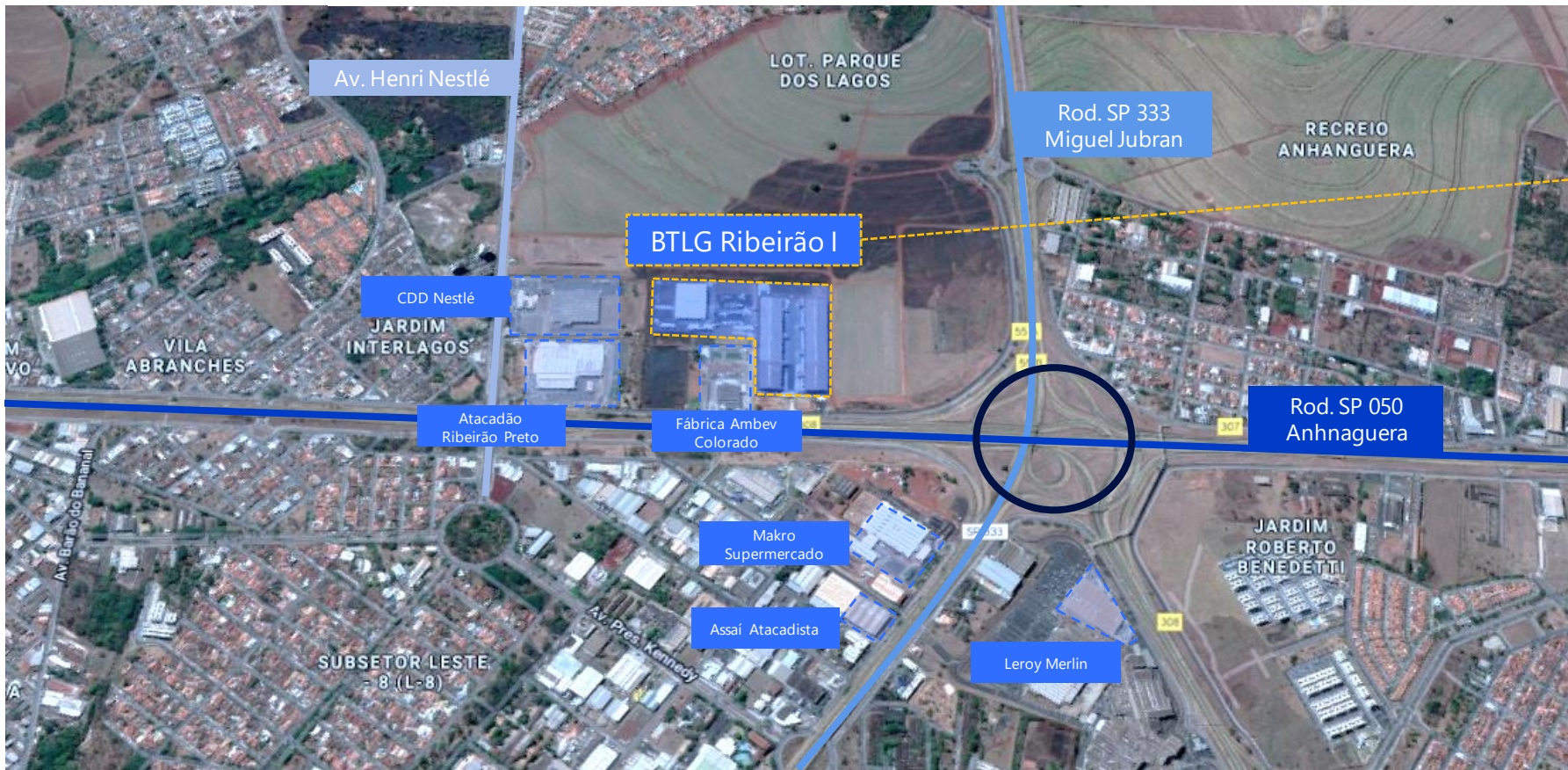
Clique para ver no mapa

# BTLG Ribeirão Preto

## Localização



Clique para ver no mapa

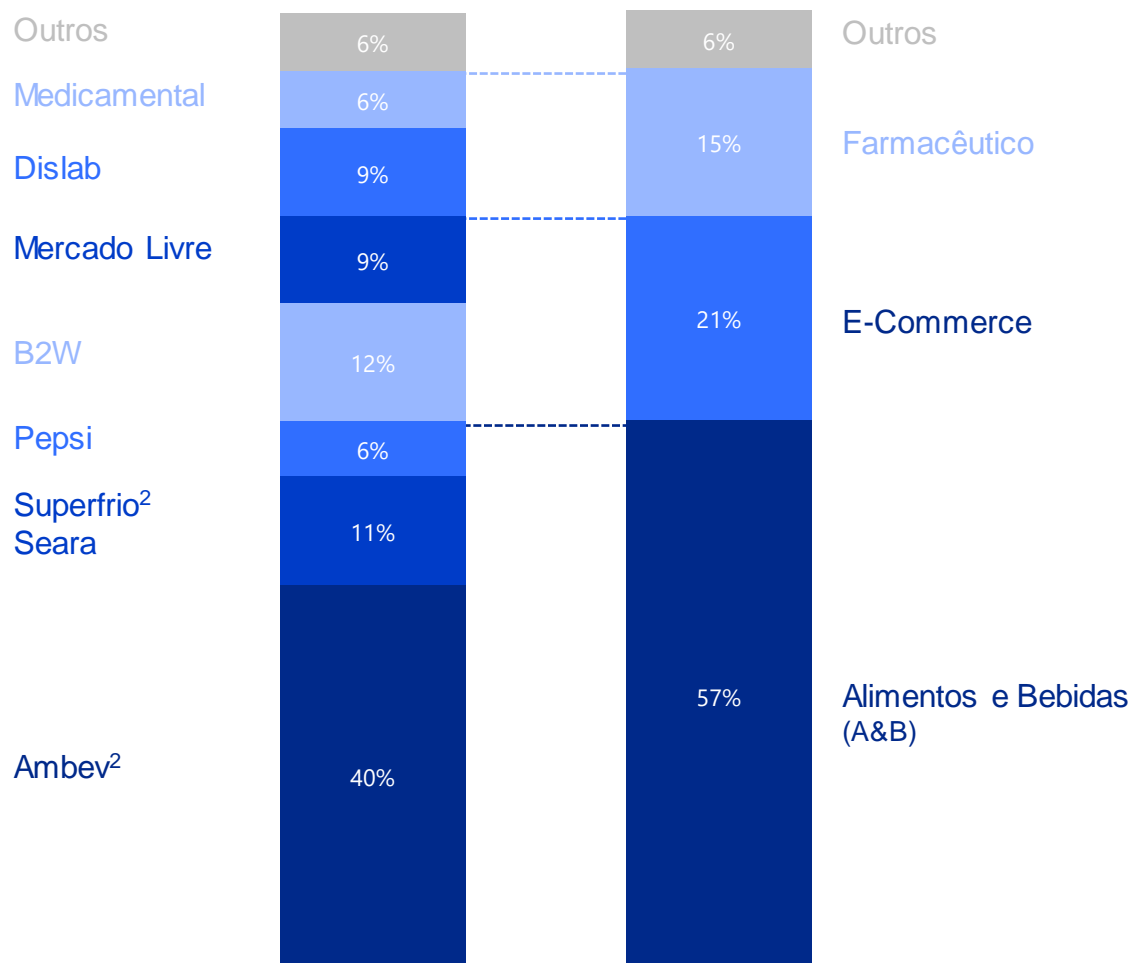




# BTLG Ribeirão Preto

## Locatários

### Inquilinos e Segmento (% receita<sup>1</sup>)



### Locatários (% receita<sup>1</sup>)

10 inquilinos no ativo

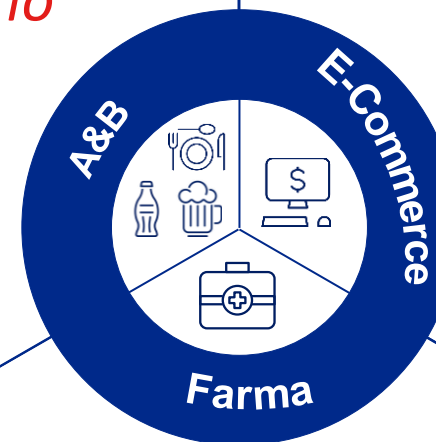
ambev

SuperFrio  
Seara

pepsi

Medicamental

DISLAB



mercado livre

B2W



BTG**LOG**

Fundo Pós-Aquisição



## Tese de Investimento

A aquisição do BTLG Ribeirão I aumenta a presença do Fundo no Estado de SP em uma das suas principais cidades, com maior exposição a contratos atípicos e baixo risco de crédito.

### Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 169,2 mm
- Yield 1º ano: 10,9%<sup>(1)</sup>
  - CRI I: R\$60mm @ CDI + 2,70%
  - CRI II: R\$40mm @ IPCA + 5,92%

*Sem multa de pré-pagamento, possibilitando um carregamento positivo para o investidor*
- Cap Rate: 8,3%<sup>(2)</sup>
- Participação de 100% no ativo
- Rendimento: +R\$ 0,04/cota<sup>5</sup>

Notas: (1) Considerando a receita contratada corrigida pela inflação pelos próximos 12 meses, base em junho/2021 e CRI I CDI com vencimento em 24 meses e CRI II IPCA com vencimento em 120 meses; (2) Considerando inflação projetada de 4.5% a.a. aplicado no aniversário dos contratos; (3) Considerando todo potencial de expansão do ativo SBC; (4) Considera apenas contratos típicos do Fundo. Informação de mercado base "Industrial Q4 2020 report Cushman & Wakefield" e análise da Gestora; (5) Considerando a receita que o fundo passará a fazer direito a partir do momento da aquisição e com base na quantidade de cotas no fechamento de junho/2021, calculado com base na receita contratada do ativo integrantes do portfólio do Fundo. Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura; (6) Não considera ainda os ativos vendidos do Fundo conforme [Fato Relevante](#) de 05/05/2021

## Aquisição: Principais Destaques



Preço: R\$ 2.957/m<sup>2</sup>



Ativo AAA



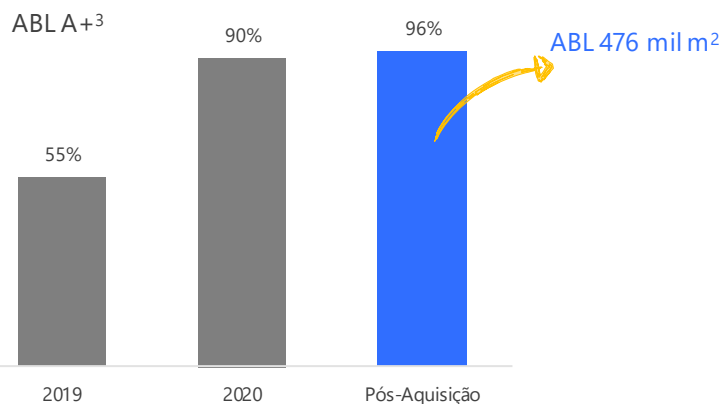
53% atípico em SP



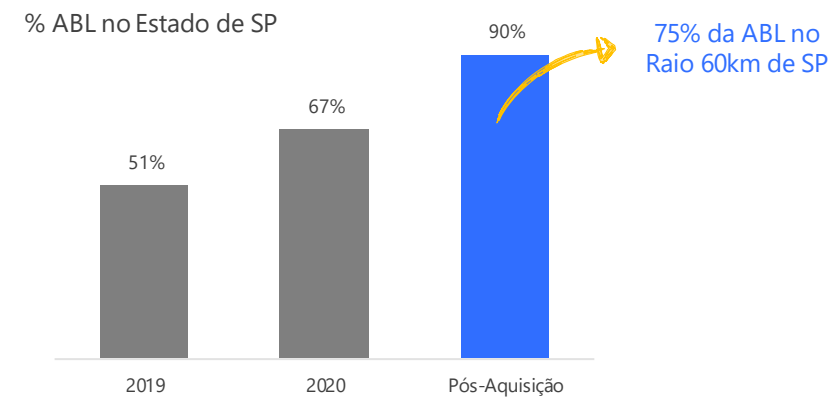
10 Inquilinos  
15 contratos

## Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

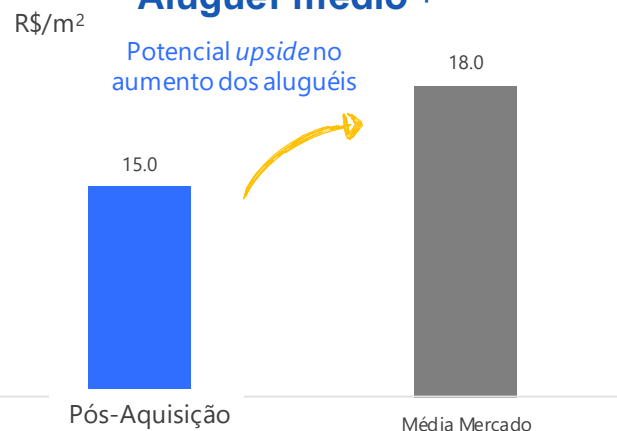
### Qualidade ativos



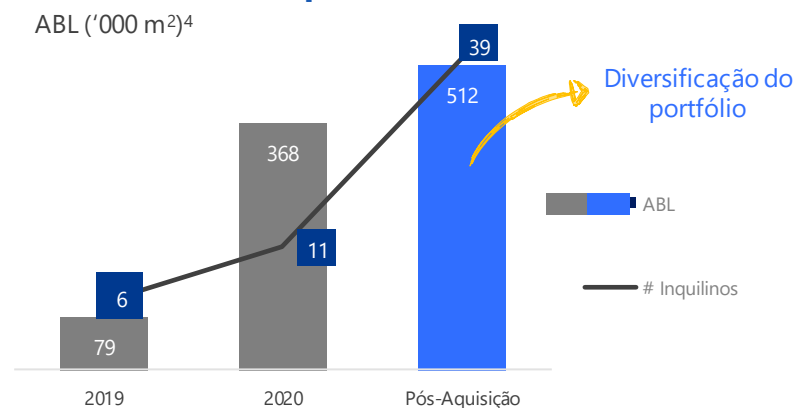
### Exposição São Paulo<sup>6</sup>



### Aluguel médio<sup>4|6</sup>



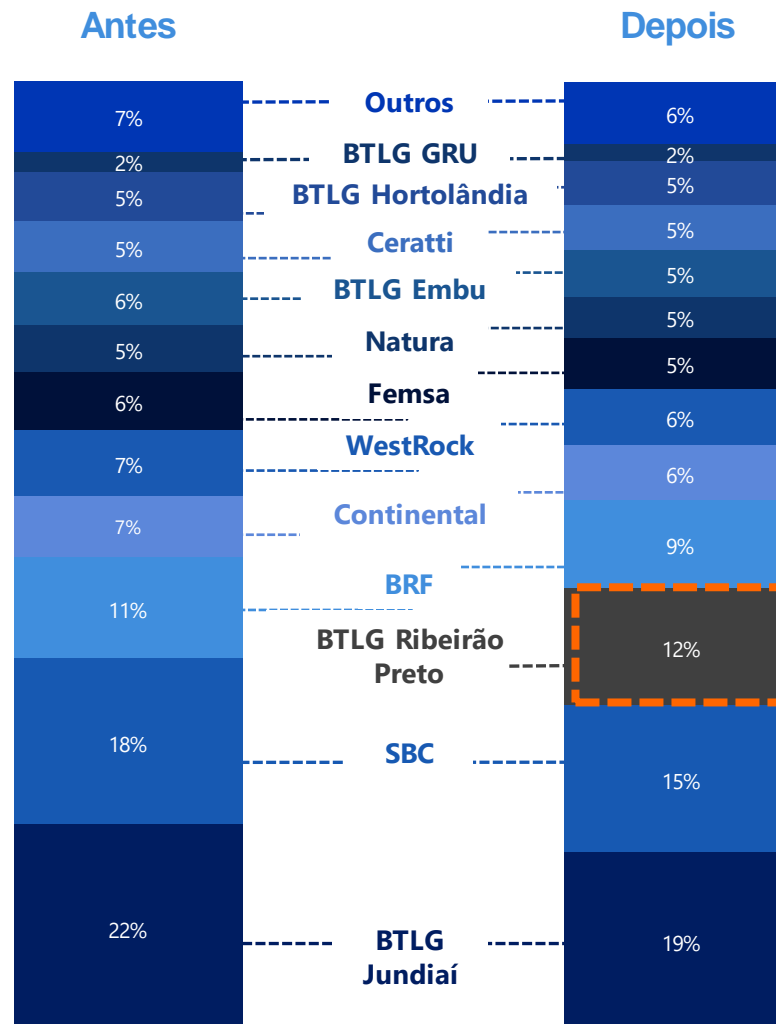
### ABL e Inquilinos<sup>6</sup>



# BTLG Pós-Aquisição

## Receita de Locação

% da receita contratada



ABL SP  
**90%**

ABL SP  
**75%**  
Raio 60km de SP

Vacância física<sup>(1)</sup>  
**0,3%**

# Imóveis<sup>(1)</sup>  
**16**

ABL Total<sup>(1)</sup>  
**512,1m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Investidores<sup>(2)</sup>  
**123.114**

Notas: (1) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIIs e não considera venda de ativos conforme [Fato Relevante](#), de 05/05/2021 ; (2) Base de investidores de 30/06/2021

# 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