



BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação B3: BTLG11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 10/06/2021, em que foi informado que o Fundo celebrou um “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“**Compromisso de Compra e Venda**”) vinculante envolvendo a aquisição de um ativo, localizado em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, do tipo condomínio logístico, 100% locado, com uma área bruta locável de 57.143m², dos quais 16% são refrigerados e conta ainda com uma área de pátio relevante para a operação de um inquilino.
- Na data de hoje, as condições precedentes do negócio foram superadas. O valor da aquisição foi de R\$ 169.200.000,00, sendo que o pagamento de R\$ 69.200.000,00 (sessenta e nove milhões e duzentos mil reais) foi efetuado com o caixa do Fundo e o saldo remanescente de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) será pago a prazo, conforme a emissão de duas séries de certificados de recebíveis imobiliários, a primeira de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e a segunda de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ambas sem multa de pré-pagamento.

Com isso, o Fundo tornar-se-á o único proprietário do Imóvel, de modo que fará jus à receita de aluguel, equivalente a R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota por mês. A Gestora estima um Yield de 10,9% para os próximos 12 meses.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados à aquisição.

São Paulo, 19 de julho de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora
e
BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição BTLG Ribeirão Preto

Material de Apoio
Julho/2021



BTLG Ribeirão Preto

Destaques

1

Valor da Aquisição de R\$ 169,2 milhões

- Galpão seco: 47.985 m²
- Galpão refrigerado: 9.158 m²
- 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%¹
- Aumento na Receita: R\$0,04/cota²

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

Localização	Ribeirão Preto/SP – Rod. Anhanguera, km 308
Tipologia	Big Box <i>Logístico</i> – Condomínio Modular
Terreno	144.239 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	57.143 m ²
Piso	6 ton/m ² , nivelado a laser
Pé Direito	12 metros
Característica	Classe AAA
Vacância	0%
Contratos ²	• 15 contatos vigentes • 51% atípico • 49% típico • 57% da receita setor A&B • 21% da receita setor e-commerce



BTLG Ribeirão Preto

Ativo



Clique para
ver no mapa



BTLG Ribeirão Preto

Ativo – Galpão 1 e 2



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



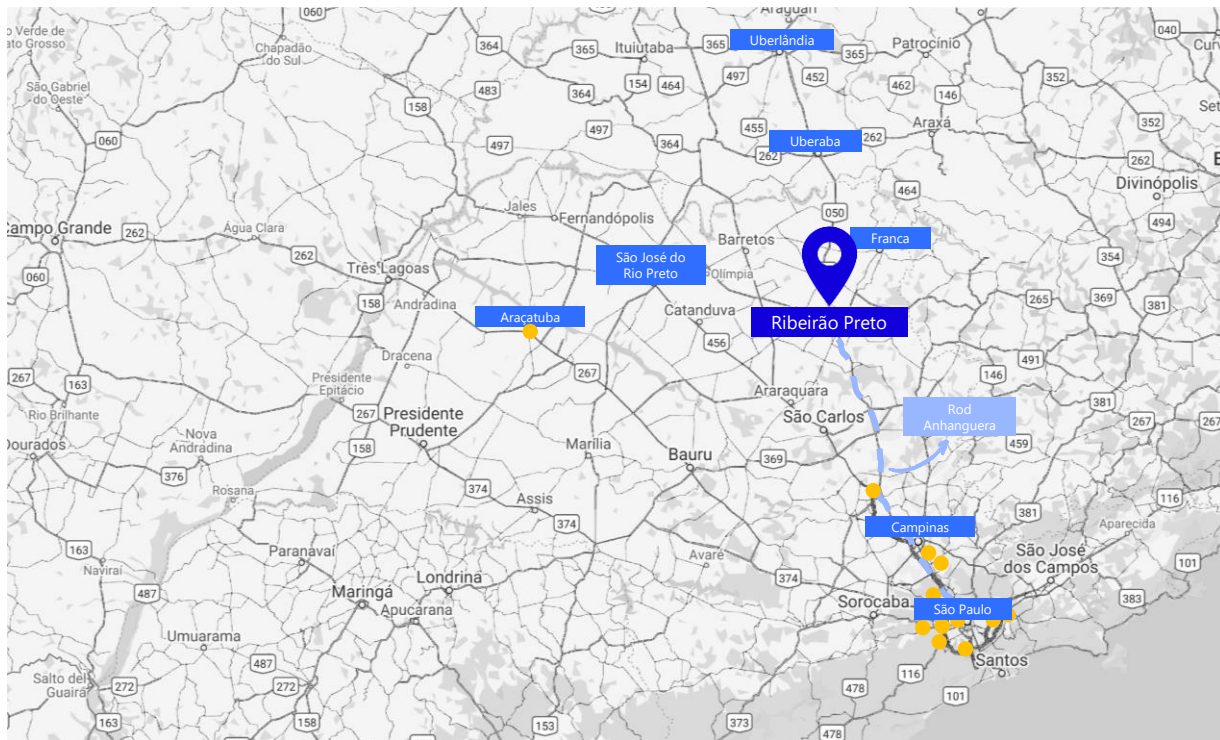
Localização do Ativo



Demais Ativos do BTGL

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

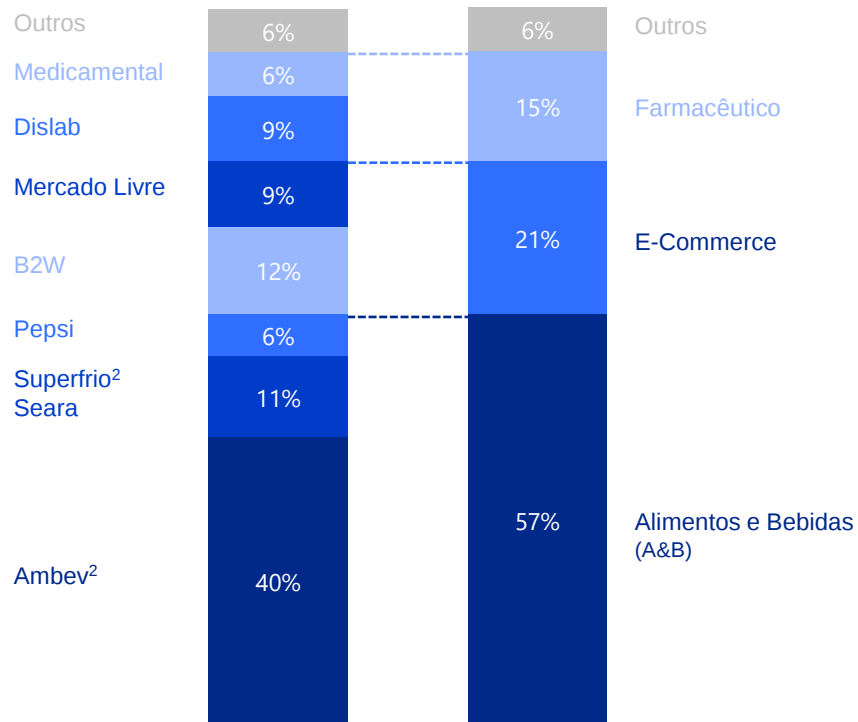
Clique para
ver no mapa



BTLG Ribeirão Preto

Locatários

Inquilinos e Segmento (% receita¹)



Locatários (% receita¹)

10 inquilinos no ativo

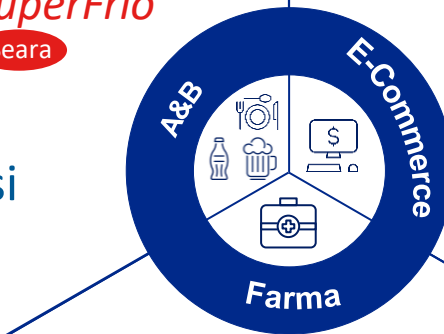
ambev

SuperFrio
Seara

pepsi

mercado livre

B2W



Medicamental

DISLAB

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%⁽¹⁾
 - 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%⁽²⁾
- Participação de 100% no ativo
- Rendimento: +R\$ 0,04/cota⁵

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 dos ativos 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/m²



Ativo AAA



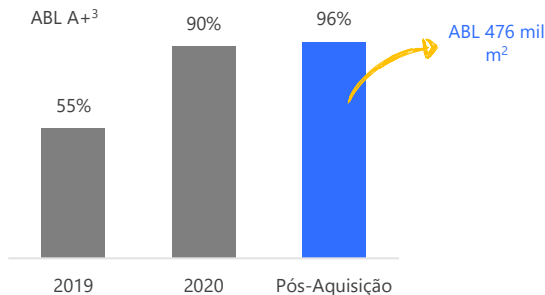
53% atípico em SP



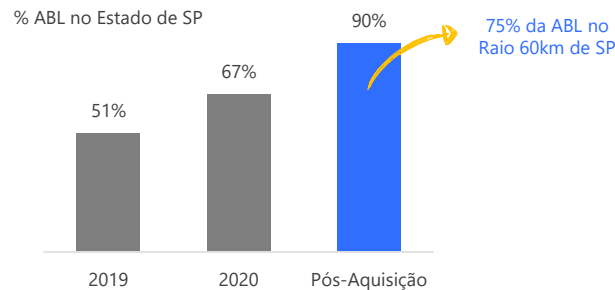
10 Inquilinos
15 contratos

Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

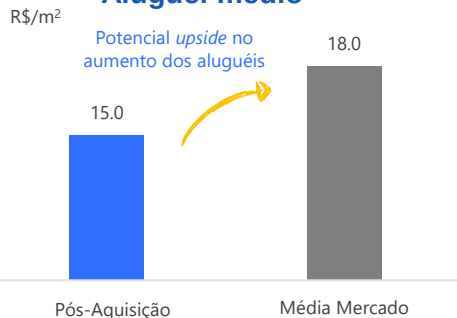
Qualidade ativos



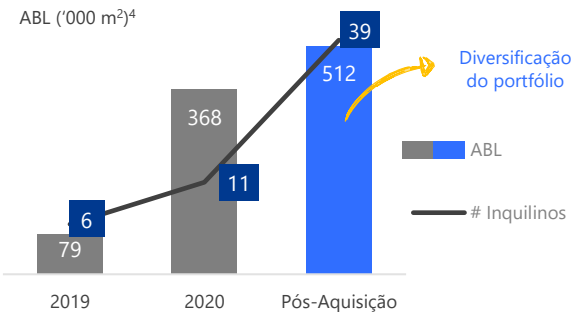
Exposição São Paulo⁶



Aluguel médio^{4/6}



ABL e Inquilinos⁶





BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada

Antes		Depois
7%	Outros	6%
2%	BTLG GRU	2%
5%	BTLG Hortolândia	5%
5%	Ceratti	5%
6%	BTLG Embu	5%
5%	Natura	5%
6%	Femsa	6%
7%	WestRock	6%
7%	Continental	9%
11%	BRF	
	BTLG Ribeirão Preto	12%
18%	SBC	15%
22%	BTLG Jundiá	19%

ABL SP
90%

ABL SP
75%
Raio 60km de SP

Vacância física⁽¹⁾
0,3%

Imóveis⁽¹⁾
16

ABL Total⁽¹⁾
512,1m²
(Em '000)

Investidores⁽²⁾
123.114

Notas: (1) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FII's 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, consequentemente, 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**

btgpactual