

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação: BTLG11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), vêm informar ao mercado que:

Dando sequência ao Fato Relevante publicado em [08/07/2020](#), momento em que o Fundo celebrou um “Contrato de Compra e Venda de Ativos e Outras Avenças” (“**Compromisso de Compra e Venda**”) envolvendo a aquisição de 3 (três) ativos, e cujo fechamento da operação estava sujeito à verificação de determinadas condições suspensivas usuais a operações dessa natureza (“**Condições Suspensivas**”), o Fundo celebrou nesta data o Termo de Fechamento e o 1º Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda (“**Documentos Finais da Transação**”), bem como realizou a liquidação financeira pela aquisição dos Ativos (abaixo definido).

Uma vez superadas as Condições Suspensivas referentes a dois dos três ativos, ficou acordado que a aquisição final representará 2 (dois) ativos (“**Ativos**”), sem alteração nos principais termos contratuais e no cap rate previamente acordados, salvo quanto à forma de pagamento, agora integralmente à vista.

Assim, a Operação celebrada e liquidada nesta data representa um valor total de R\$ 153.558.723,00 (cento e cinquenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil, setecentos e vinte e três reais) (“**Preço da Venda**”), e contempla os seguintes imóveis:

O primeiro ativo envolvido na operação de aquisição está localizado na Av. Charles Goodyear, 195 na cidade de Santana do Parnaíba, estado de São Paulo, na margem do Km 41 da Rodovia SP-280 “Presidente Castelo Branco”, no qual se encontra o imóvel locado para a Veyance Technologies do Brasil Produtos de Engenharia LTDA. (“Continental”) em contrato de modalidade típica.

O segundo ativo da operação está localizado na Rodovia SP-300 “Marechal Rondon”, km 536, na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, onde se encontra o galpão locado em para Rigesa, Celulose, Papel e Embalagens LTDA (“Rigesa – WestRock”) em contrato de modalidade atípica.

O cap rate envolvido na operação permaneceu de 8,71% (oito inteiros e setenta e um centésimos por cento). Com essa aquisição, a gestora estima que a receita mensal do Fundo será impactada positivamente em aproximadamente R\$0.15/cota.

Ademais, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante com mais detalhes sobre a aquisição dos Ativos.

São Paulo, 18 de setembro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA**



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição Portfólio

Material de Apoio
Setembro/2020



Agenda



1

Ativo Castelo
Branco

Seção 1



2

Ativo WestRock

Seção 2



3

Tese de
Investimento

Seção 3



4

Fundo Pós-
Aquisição

Seção 4

Castelo Branco | SP

Continental

Seção 1



Castelo Branco | SP

Veyance Technologies Continental

Localização

Santana do Parnaíba, SP – Rod. Castelo Branco

Tipologia

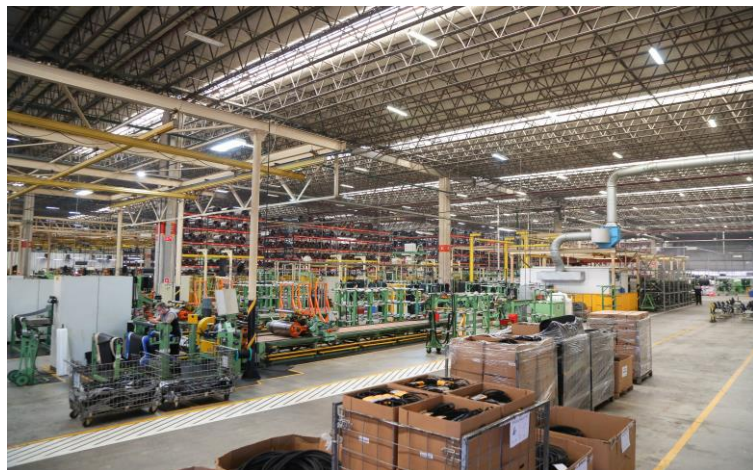
Big Box *Logístico / Industrial*

Terreno

39,893 m²

Área Bruta Locável (ABL)

18,940 m²

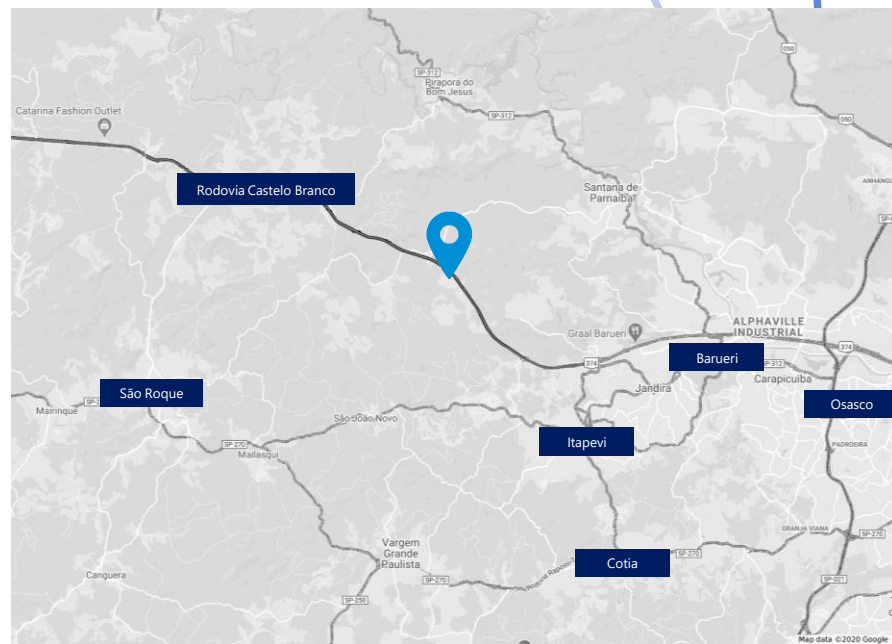


Castelo Branco | SP

Veyance Technologies Continental



O ativo se encontra a 40km de São Paulo, na rodovia Castelo Branco, uma das principais ligações com o interior do estado.



Localização do Ativo

Araçatuba | SP

Rigesa *WestRock*

Seção 2



Araçatuba | SP

Rigesa WestRock

Localização

Araçatuba, São Paulo

Tipologia

Big Box *Logístico / Industrial*

Terreno

104,439 m²

Área Bruta Locável (ABL)

26,783 m²



Tese de Investimento

WestRock é líder no segmento de papelão e celulose

Principais Características

- Um dos principais players da indústria no Brasil e no exterior
- Grande parte da receita proveniente de setores resilientes da economia, como o setor de alimentos, e de grande expansão, como o e-commerce
- Localização do ativo próximo aos principais centros de produção e processamento de matéria prima
- Ativo consolidado e estratégico para a operação da companhia

Principais Destaques



Aprox. USD 18bi de faturamento



50,000 + colaboradores



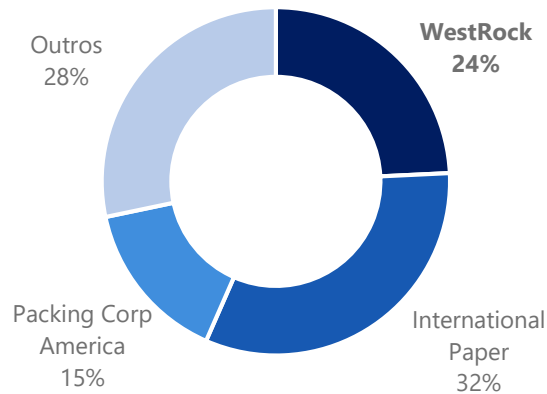
300 + locais de operação



Presença nas Américas, Europa e Ásia

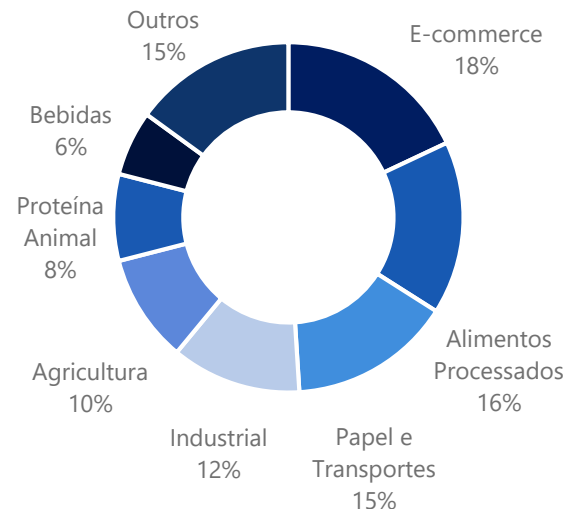
Market Share de caixas de papelão para transporte

mercado norte-americano⁽¹⁾



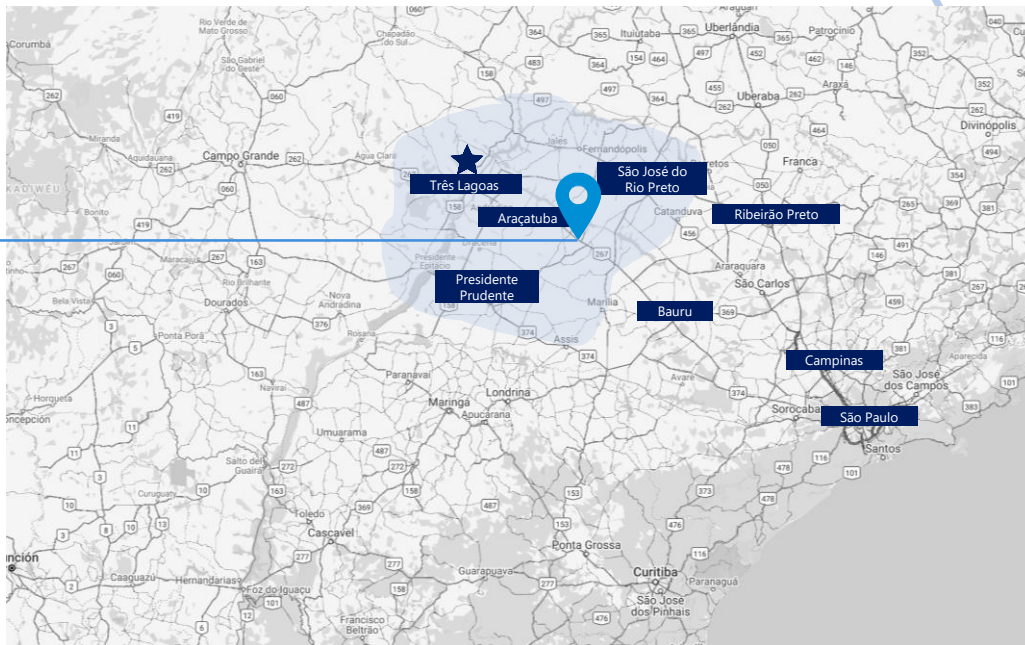
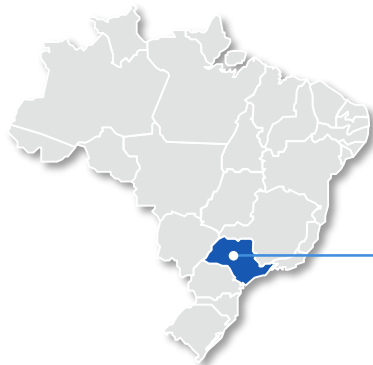
Consumo por segmento de atuação de papel corrugado

em volume de vendas, 2020⁽²⁾



Araçatuba | SP

Rigesa WestRock



O ativo se encontra próximo a algumas das principais plantas de processamento de papel e celulose do Brasil, em localização estratégica para as operações da locatária no Brasil



Localização do Ativo



Principais Indústrias de Papel e Celulose da Região

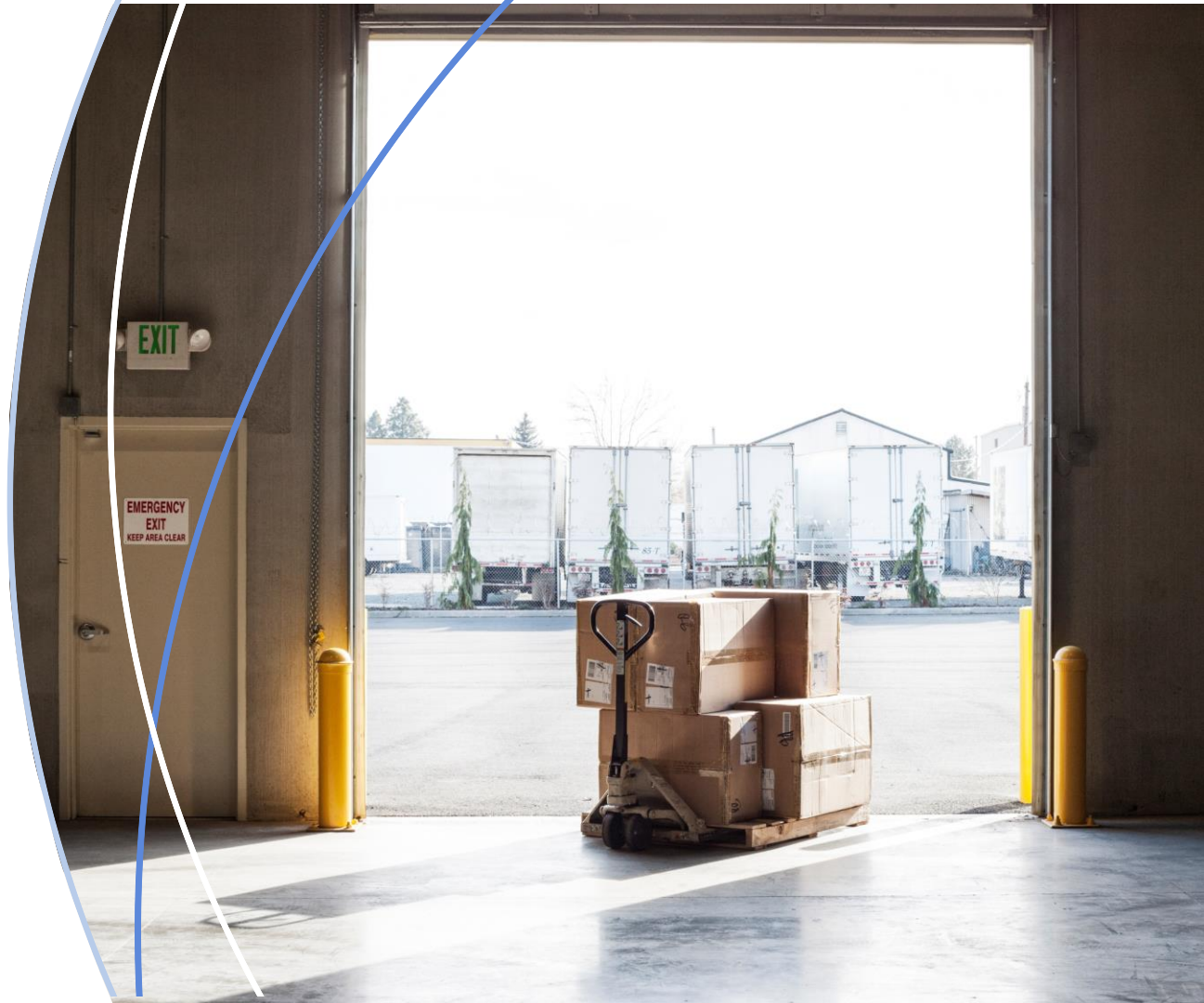


Região produtora de Celulose

BTG LOG

Tese de Investimento

Seção 3



Aquisições Estratégicas

Continental: Localização Castelo Branco/SP
Rigesa WestRock: Setor Papel Celulose

Aquisição de dois galpões de alta qualidade, com localizações estratégicas para a operação dos inquilinos e ao BTLG.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 153.6 mm
- Cap Rate: 8.7%⁽¹⁾
- Participação de 100% nos ativos
- Aumento na receita do Fundo em R\$0.15/cota⁽²⁾

Rentabilidade estimada da aquisição em 8.7% a.a.

2

Aumento da exposição do portfólio ao estado de São Paulo

- Os ativos localizados no estado de São Paulo representam 71% da receita do FII (vs 60% anteriormente)
- Ativo Continental localizado na grande São Paulo, com grande potencial de *Last Mile*
- WAULT⁽⁴⁾: 7.4 anos

1

Rentabilidade dos ativos a partir de setembro/2020

- Aumento na receita do Fundo em mais de R\$1 milhão, o que representa R\$0.15/cota⁽²⁾
- Estrutura de aquisição permite maximizar rendimento aos cotistas
- Alavancagem pós aquisição representará 7.8% do PL ⁽³⁾

3

Aumento da qualidade do portfólio

- Aquisição de ativos de alto padrão
 - Rigesa representará 15% da receita
 - Continental representará 14% da receita
- Melhora na qualidade de crédito dos inquilinos⁽⁵⁾
- Ativos estratégicos para a operação dos locatários

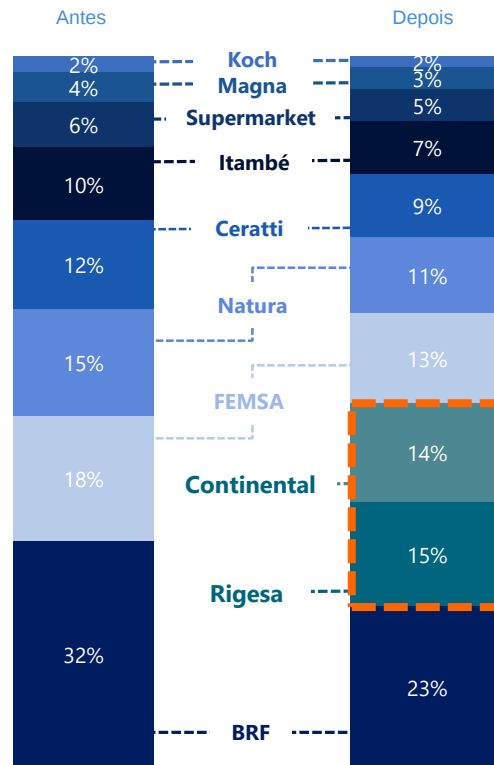




BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada



Tipologia
77%
Atípico

Receita
contratada
80%
Vencimento
após 2024

Vacância física
0%

Imóveis
10

ABL Total⁽¹⁾
152.9m²
(Em '000)

Investidores⁽²⁾
28,964

Notas: (1) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FII's; (2) Base de investidores de agosto/2020

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