

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 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:

O Fundo celebrou um “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“**Compromisso de Compra e Venda**”), envolvendo a aquisição de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel localizado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo (antigo imóvel da Ford Motor Company Brasil Ltda.), com potencial área bruta locável de 460.000 m² e uma área total de terreno aproximada de 1.072.000 m² (“**Ativo SBC**”). Sobre o Ativo SBC será desenvolvido um complexo logístico AAA de forma faseada (“**Empreendimento**”). O valor total a ser desembolsado pelo fundo é de R\$ 245.330.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões e trezentos e trinta mil reais), dos quais (i) R\$ 187.300.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e trezentos mil reais) pagos nesta data e; (ii) R\$ 57.830.000,00 (cinquenta e sete milhões, oitocentos e trinta mil reais), sem correção monetária, a serem pagos até o dia 30 de outubro de 2023.

Adicionalmente, ao longo dos 3 (três) primeiros anos correspondente ao período de desenvolvimento, o Fundo fará jus a uma renda garantida junto ao vendedor na ordem de 8,8% (oito inteiros e oito décimos por cento). Desta forma, o Fundo fará jus à receita equivalente a (i) R\$ 0,20/cota por mês (considerando o número de cotas atuais do Fundo) ou (ii) R\$ 0,12/cota por mês (no caso de captação integral da 9ª emissão de cotas do BTLG).

O Ativo SBC encontra-se descrito no [Prospecto Definitivo](#) de oferta pública de distribuição primária de cotas da nona emissão do Fundo, identificado como “Imóvel Desenvolvimento em SP”, localizado na página 42.

A Gestora esclarece a aquisição vem em linha com atual a estratégia da Gestora em aumentar a exposição do portfólio a ativos AAA situados na Região Metropolitana de São Paulo/SP, e que mesmo após a recente aquisição permanece em busca de oportunidades de criação de valor para o Fundo e seus cotistas.

A apresentação constante do Anexo I ao presente Fato Relevante contém maiores detalhes sobre a aquisição.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

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



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Ativo SBC

São Bernardo do Campo | SP
antigo terreno Ford

Material de Apoio
Outubro/2020





Seção 1

Localização



Seção 2

Projeto



Seção 3

Tese de Investimento



Seção 4

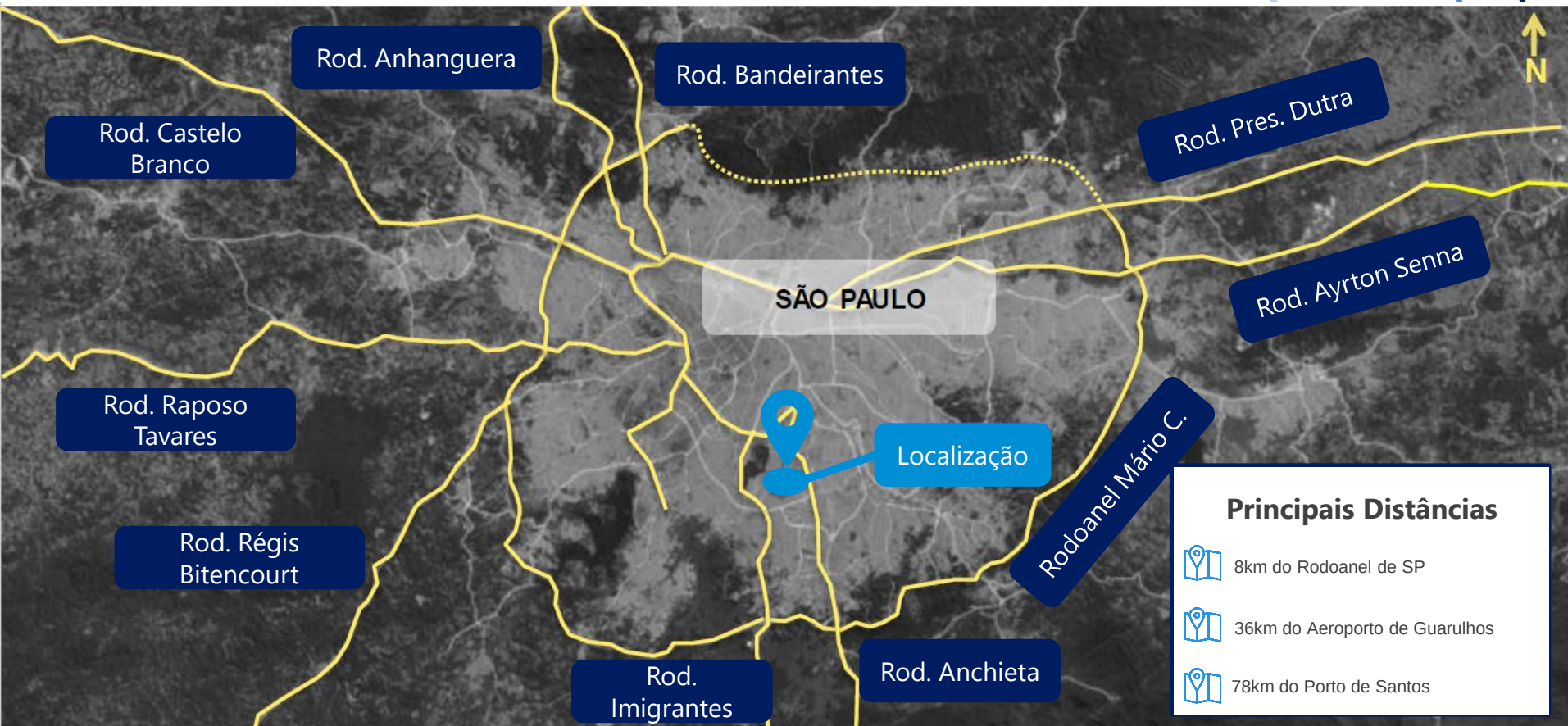
Fundo Pós-Aquisição

Localização



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, 1962 - UNIDADES: LINHAS DE MONTAGEM DO CORCEL, AERO WILLYS, ITAMARATY 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: 1.541.540 m² - ÁREA CONSTRUÍDA: 169.872 m².



Localização do Ativo Alvo



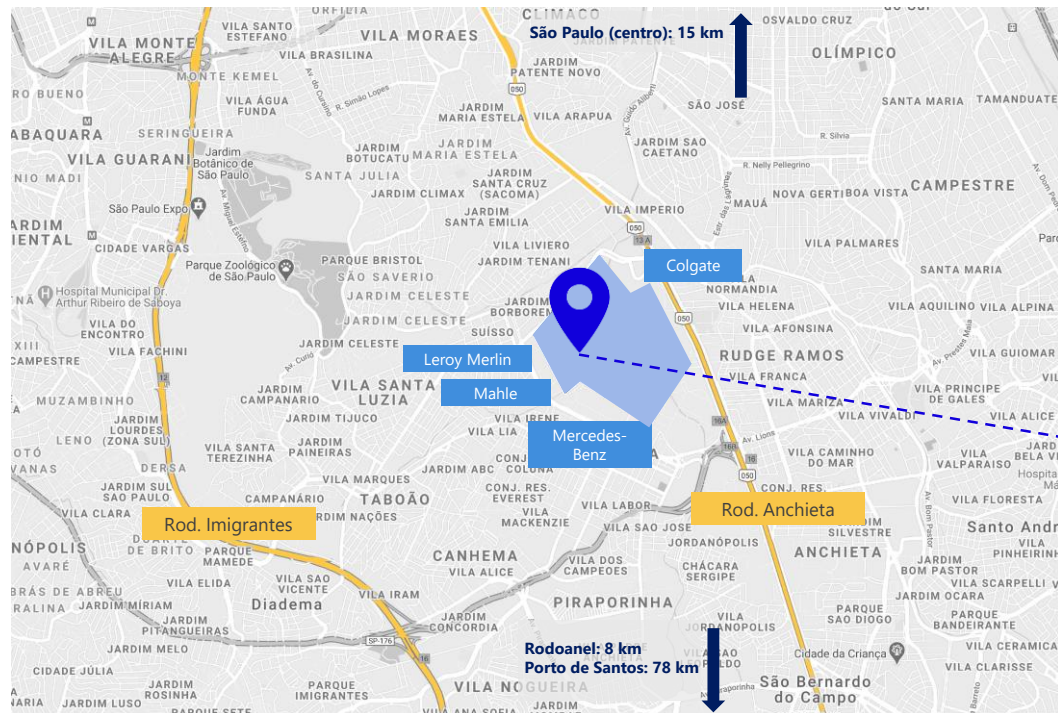
Outros Ativos do BTG

Ativo SBC | SP

Localização



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.



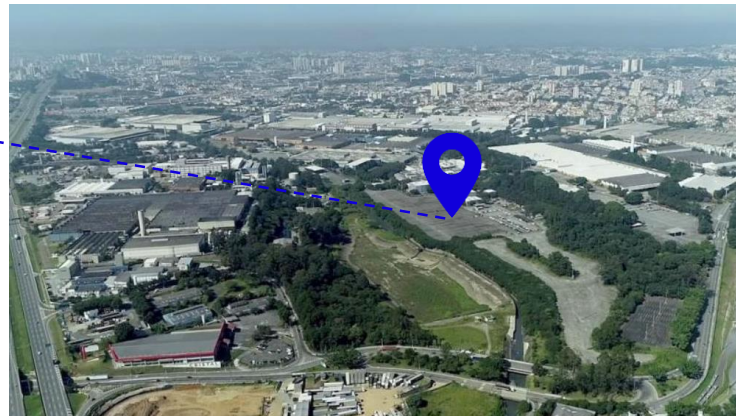
Área de Terreno: 1.072.000 m²



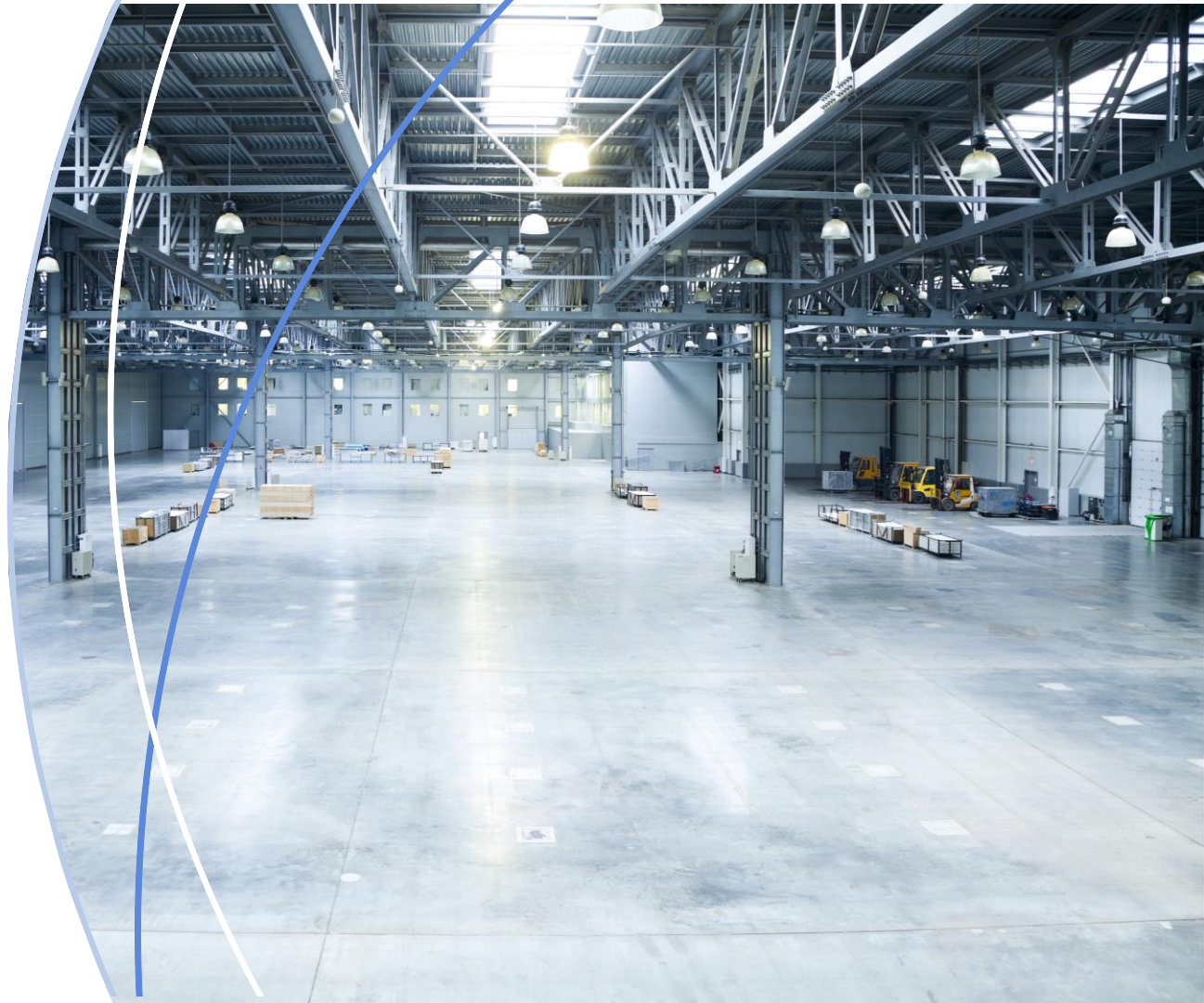
Área Construída¹: 412.000 m²



Área Potencial²: 460.000 m²



Notas: (1) Área atual do ativo, passível de ampliações e retrofit; (2) Área potencial do ativo após concluída etapa de retrofit e desenvolvimento. Todos os *disclaimers* aplicáveis se encontram ao final desta apresentação.



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 BTLG 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**

Tese de Investimento



Ativo SBC | SP

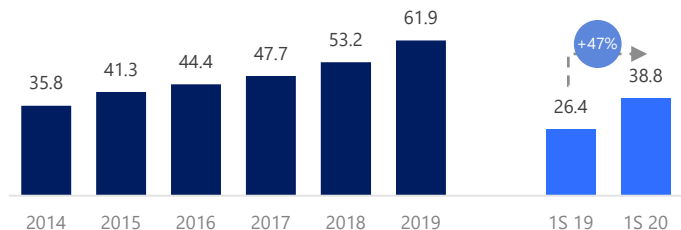
Tese de investimentos



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.

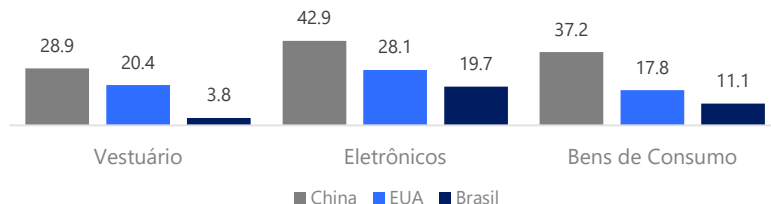
Crescimento do E-Commerce¹

vendas em R\$ bi.



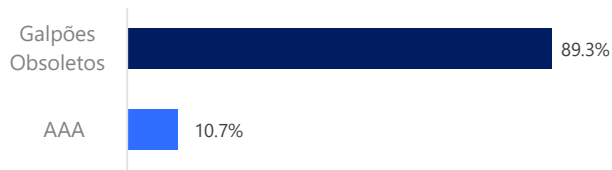
Baixa penetração do E-commerce brasileiro vs comparáveis globais²

% das vendas

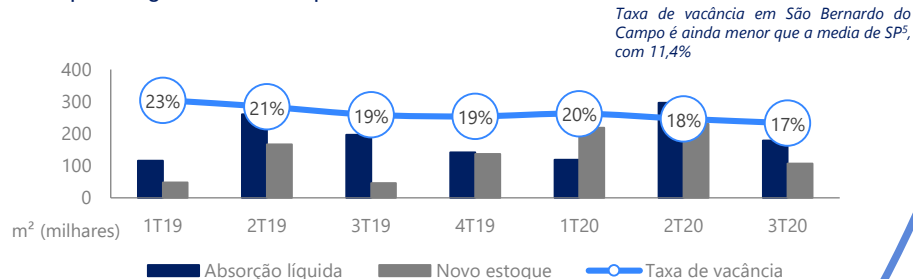


Carência de galpões AAA³

% 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\$0,20/cota *(considerando as atuais cotas do Fundo)*

R\$0,12/cota *(considerando a captação integral da 9ª emissão de cotas do Fundo)*



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

- Os ativos localizados no estado de São Paulo representam 79% da receita do FII *(vs 71% anteriormente)*
- 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.

Fundo Pós-Aquisição

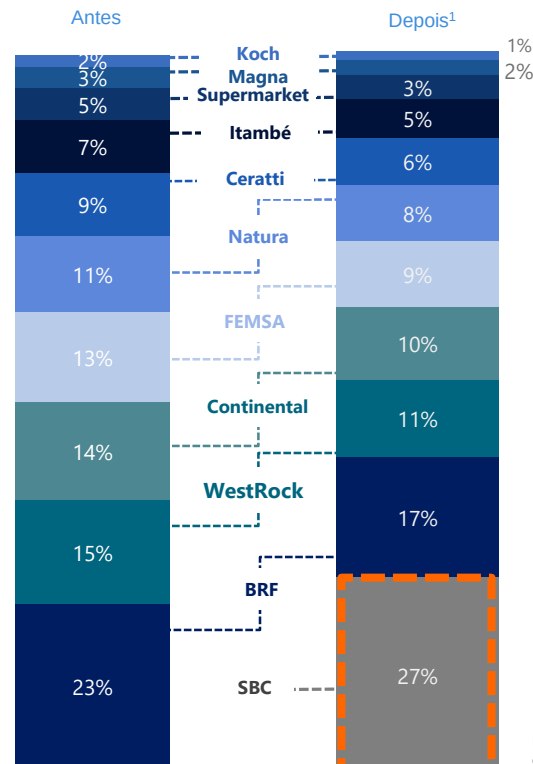




BTLG Pós-Aquisição

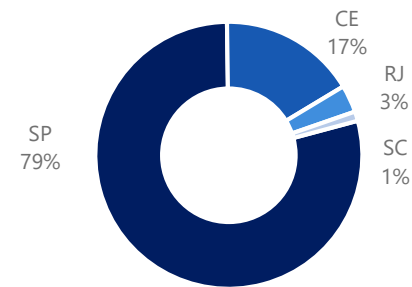
Receita de Locação

% da receita contratada



Localização¹

% da receita contratada



Vacância financeira
0%

Imóveis¹
11

ABL Total^{1|2}
267,9m²
(Em '000)

Investidores³
38.602

Notas: (1) Não considera demais ativos em processo de aquisição pelo Fundo, no âmbito de sua 9ª emissão de cotas; (2) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FII's; (2) Base de investidores de 29/10/2020, sem considerar os novos cotistas que aderiram a 9ª emissão de cotas.

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