

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 aos Fatos Relevantes publicados em [23/09/2020](#) e [23/10/2020](#) momento em que o Fundo celebrou um “Contrato de Compra e Venda de Ativos e Outras Avenças” (“**Compromisso de Compra e Venda**”) de um imóvel com especificações AAA, localizado no Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, com potencial área bruta locável de 100.028m² (“Imóvel”), pelo valor de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais) e cujo fechamento da operação estava sujeito à verificação de determinadas condições suspensivas usuais a operações dessa natureza (“**Condições Suspensivas**”).

Considerando que todas Condições Suspensivas foram superadas, a operação foi finalizada com a liquidação nesta data de um valor de R\$ 143.000.000,00 (cento e quarenta e três milhões de reais) como cumprimento das condições finais de pagamento.

Com a conclusão da operação, o Fundo fará jus à receita de aluguel, equivalente a R\$ 0,13/cota por mês.

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

São Paulo, 05 de novembro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora do

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição BTLG Jundiá

Material de Apoio
Novembro/2020





Seção 1

Ativo



Seção 2

Tese de Investimento



Seção 3

Fundo Pós-Aquisição

BTLG Jundiaí

Ativo

Seção 1



BTLG Jundiaí

Galpão AAA

Localização	Jundiaí/SP
Tipologia	Big Box Logístico
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 interna do galpão

Área de carga e descarga



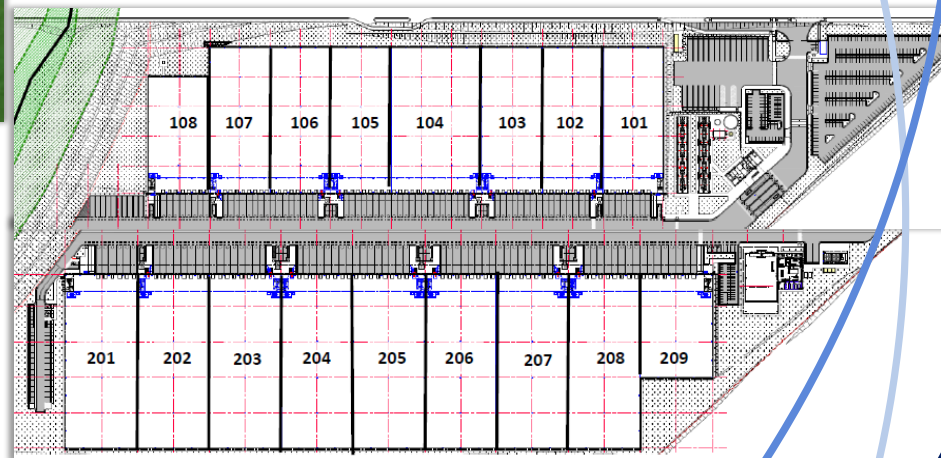
BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Quadro de módulos

Vista superior de toda a área do ativo



BTLG Jundiaí

Galpão AAA



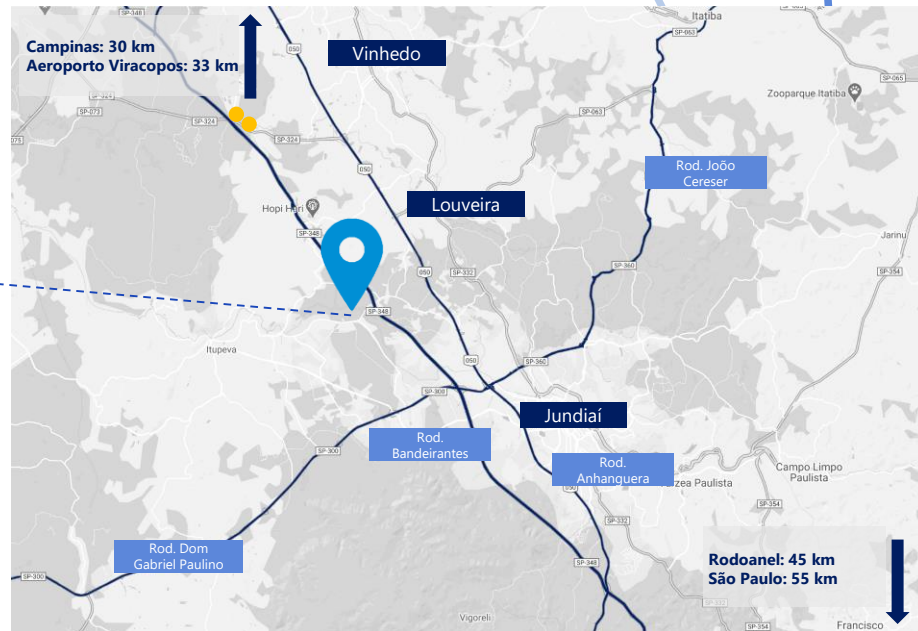
Ativo flexível para atender a demanda e operação dos locatários

- 91% de eficiência de armazenagem
- Pé direito livre de 12 metros
- Piso com capacidade de 6 ton/m²
- Toda área coberta por *sprinklers*
- Porta de carga a cada 620 m²
- Teto metálico com iluminação natural
- 7 andares de paletes para armazenagem (1,25 paleta/m²)
- Módulos flexíveis e com possibilidade de mezanino
- Iluminação natural por toda a área de armazenagem
- Luzes LED com economia de até 70% no consumo de energia

Galpão AAA



The map displays the São Paulo metropolitan area. A blue pin is placed on Jundiá, with a dashed blue circle around it labeled '60km'. Major roads are shown in blue, and surrounding cities are labeled in grey. Key locations include Campinas, Jundiá, Rod. Bandeirantes, Rod. Anhanguera, São Paulo, São Bernardo do Campo, Mogi das Cruzes, and various other municipalities. The map also shows the state of São Paulo and its neighboring states.



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG

BTLG Jundiaí

Galpão AAA



Vídeo do ativo

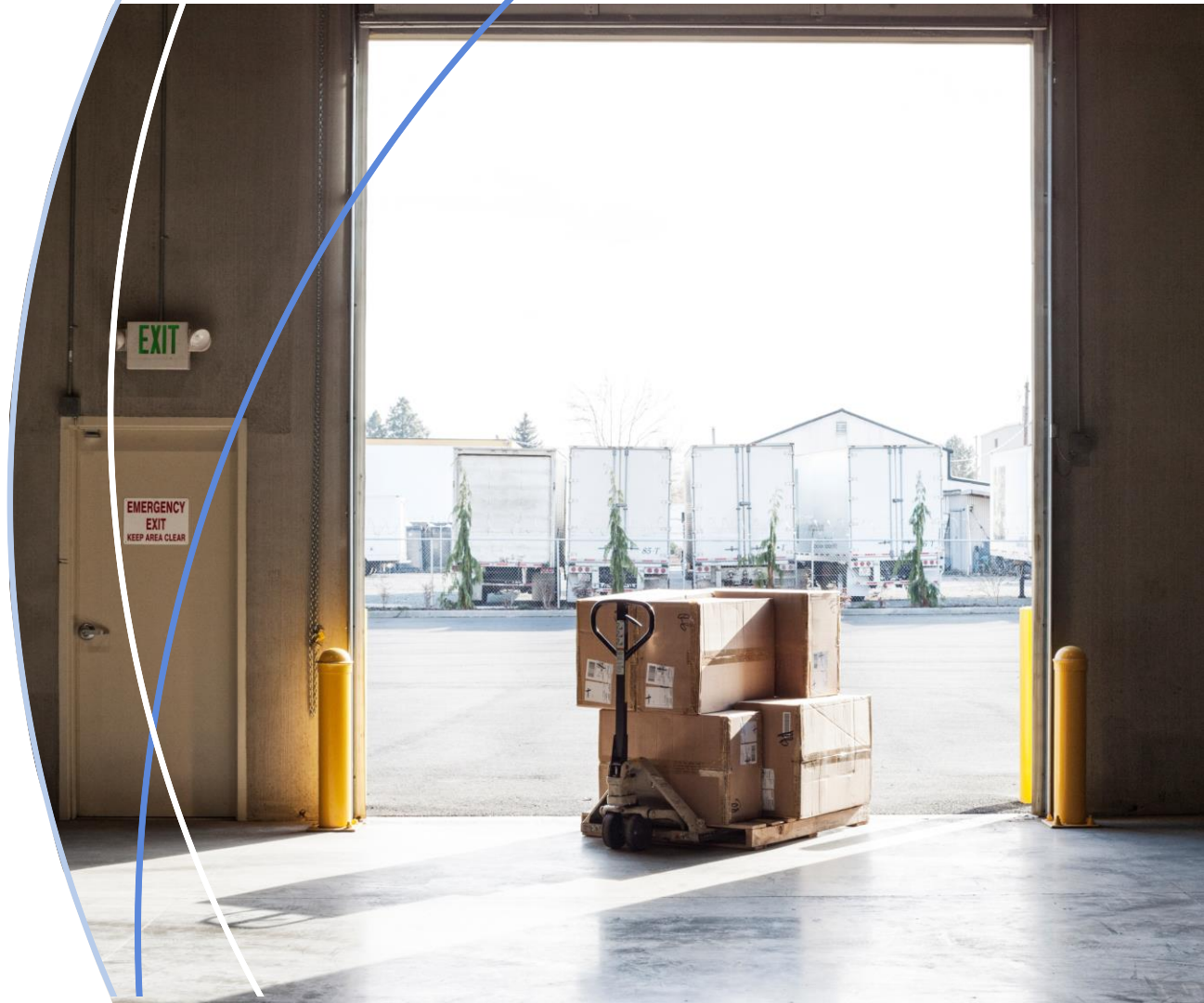


Clique na imagem
para ver o vídeo

BTLG Jundiaí

Tese de investimento

Seção 2



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

- 90% da ABL com características A+
- Ativo em processo de certificação LEED⁴

Notas: (1) Considerando período de vigência do contrato de Renda Mínima Garantida, por 20 meses a partir da aquisição do ativo; (2) Considerando o total de cotas do fundo após a 9ª emissão de cotas; (3) Contados a partir do [Fato Relevante](#) divulgado em 23/10/2020; (4) LEED "Leadership in Energy and Environmental Design" ou "Liderança em Energia e Design Ambiental" é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC), com intuito de promover e estimular práticas de construções sustentáveis, satisfazendo critérios para uma construção verde.



BTG LOG

BTLG Jundiaí

Fundo Pós-Aquisição

Seção 3

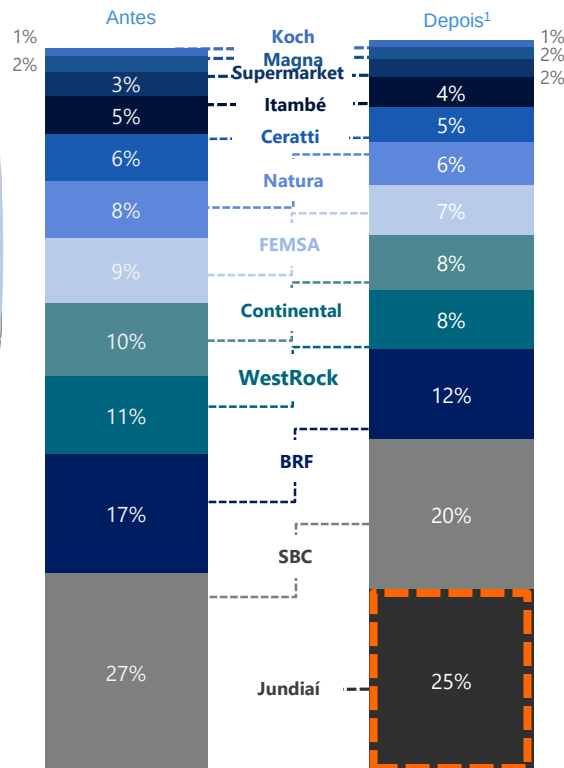




BTLG Pós-Aquisição

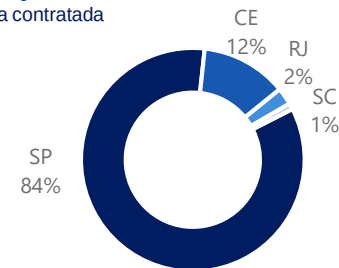
Receita de Locação

% da receita contratada



Localização¹

% da receita contratada



Vacância³
0%

Imóveis¹
12

ABL Total^{1|2}
368,0m²
(Em '000)

Investidores⁴
45.818

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; (3) Vacância financeira; (4) Base de investidores de 03/11/2020, considerando 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