



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 (“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 informar, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [29/11/2021](#), que nesta data, as condições suspensivas do negócio foram superadas, e o Fundo adquiriu o ativo, localizado em Mauá, Estado de São Paulo, do tipo condomínio logístico, recém construído, 30% locado e com uma área potencial bruta locável de 88.773,84m² (“Imóvel”).

Nesta data o Fundo pagou o Saldo de R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), tendo sido R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) com recursos próprios e R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com carência de amortização de 24 meses. O valor total da aquisição foi de R\$ 345.000.000,00 (trezentos e quarenta e cinco milhões).

Por fim, a Gestora esclarece que mesmo após a recente aquisição permanece em busca de oportunidades de criação de valor para o Fundo e seus cotistas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição BTLG Mauá

Material de Apoio
Dezembro/2021



Destaques

1 Valor da Aquisição de R\$ 345 milhões

- Yield 1º ano: 8,4%⁽¹⁾ *assumindo alavancagem a patamares de mercado*
- Cap rate estimado: 8,0%⁽¹⁾
- Receita: R\$0,12/cota⁽²⁾

2 88.774m² de ABL

- Galpão A: 67.111 m²
- Galpão B: 17.244 m²

3 Fundamento Imobiliário

- Aumento exposição no raio 15km SP
- Região com baixa vacância
- Ativo de difícil replicação



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA



BTLG Mauá | SP

Galpão AAA recém entregue

Localização	Mauá/SP
Tipologia	Big Box <i>Logístico</i>
Terreno	180.347 m ²
Área Bruta Locável (ABL) ⁽¹⁾	88.774m ²
Piso	6 ton/m ² , nivelado a laser
Pé Direito	12 metros
Qualidade	Classe AAA
Entrega	Novembro/2021
Contratos	• 30% da ABL Pré-locado • Pré-locação: Petz, Magazine Luiza/GFL, Anchieta Peças e Loggi • Renda Mínima Garantida por 16 meses⁽²⁾

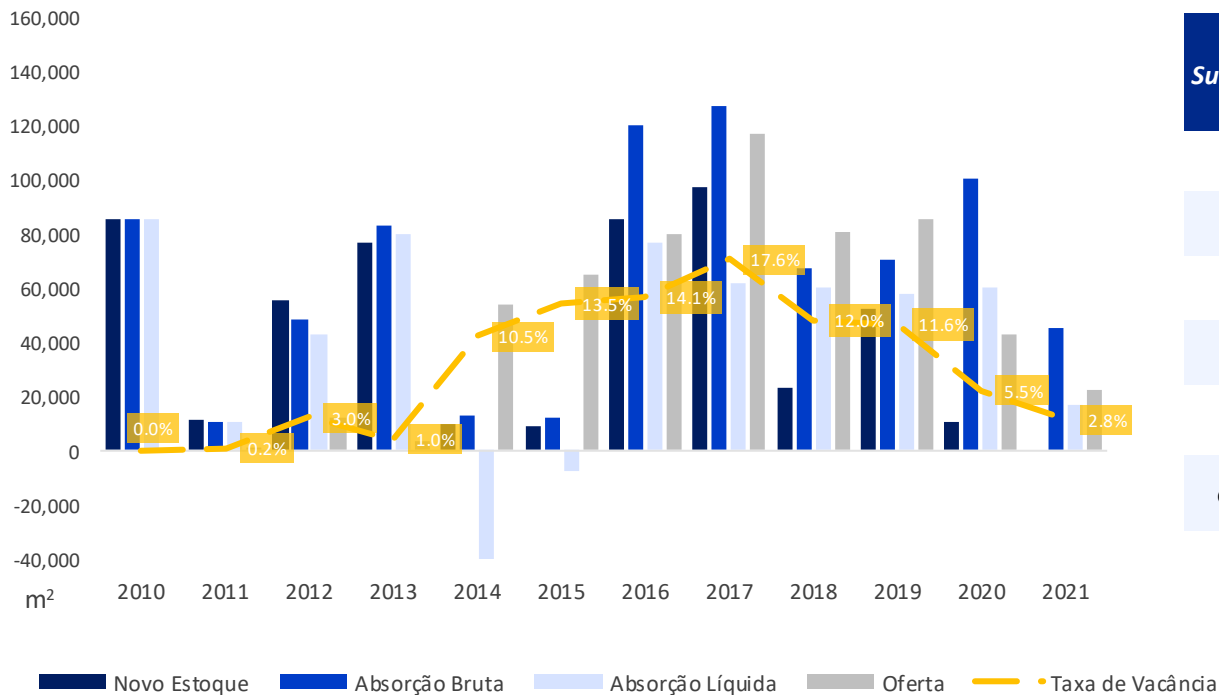


BTLG Mauá | SP

Mercado ABCDM

Principais Indicadores⁽¹⁾ – ABCDM São Paulo

24 condomínios logísticos | 765.600 m²



Submercados São Paulo⁽¹⁾

Raio 30km

Submercados	Área Total m ²	Taxa de Vacância	# Cond. Logísticos	Preço Pedido R\$/m ²
ABCDM	765.600	2,8%	24	13 – 27
Barueri	1.368.600	10,2%	57	16 – 30
Cajamar	2.267.600	7,8%	17	18 – 25
Cotia	352.400	8,3%	16	13 – 19
Embu	658.500	10,4%	13	18 – 24
Guarulhos	1.282.100	2,7%	22	13 – 30
SP Capital	820.500	4,3%	23	17 – 27

BTLG Mauá | SP

Galpão AAA



Imóvel AAA



Localização *prime*



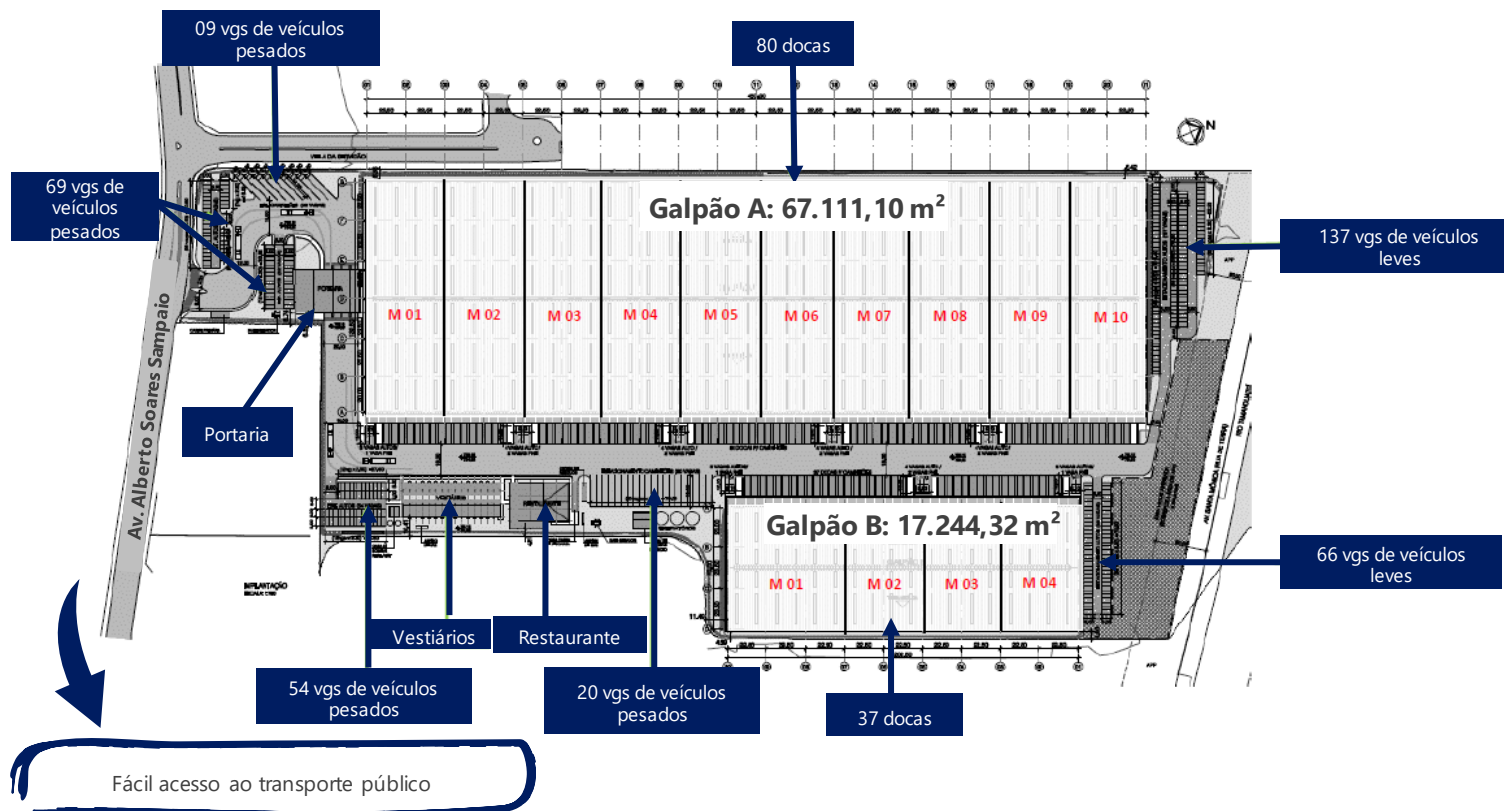
Locatários com baixo risco de crédito

O Ativo:

Empreendimento em Mauá/SP recém desenvolvido, com alto padrão construtivo e excelente localização.

A região é servida com linhas de ônibus e fácil acesso a zona leste e região do ABCDM de São Paulo/SP, que apresenta carência de galpões de qualidade e vacância histórica baixa, atualmente próxima de zero⁽¹⁾.





BTLG Mauá | SP

Localização



Região possui acesso a transporte público e é servida com linhas de ônibus municipais e intermunicipais⁽¹⁾

Principais linhas que atendem ao parque:

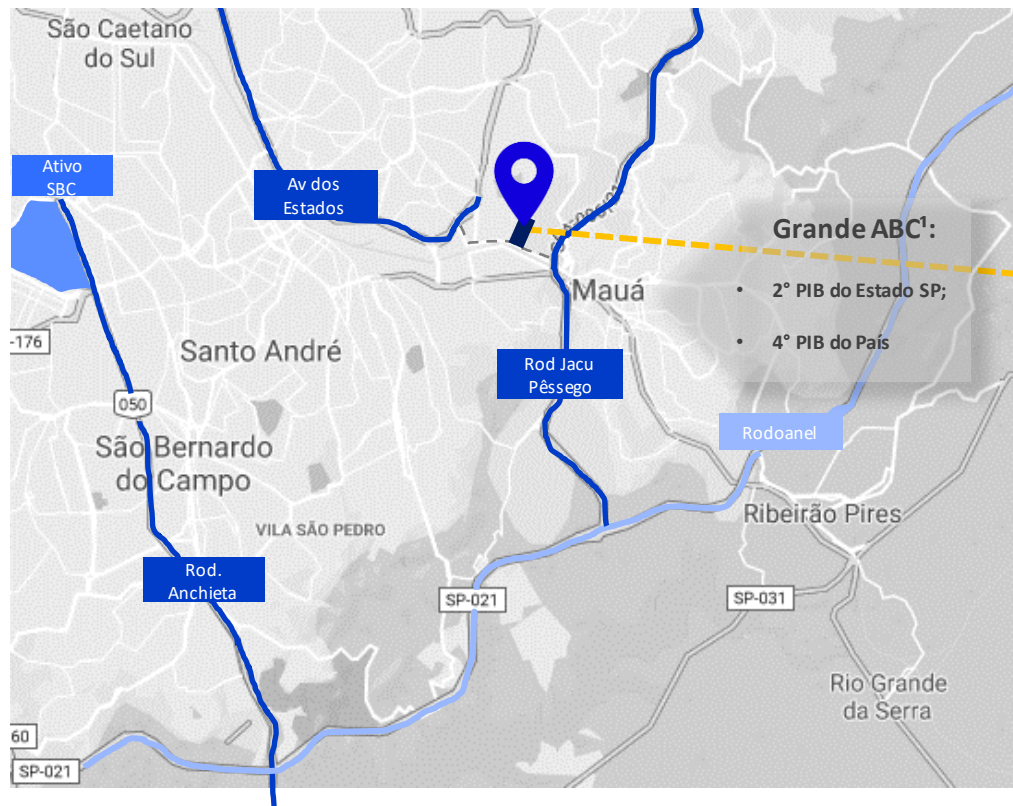
143 – Jardim Elisabeth – Terminal Mauá

177 – Ribeirão Pires (Terminal Rodoviário) – Santo André (Terminal Metropolitano)

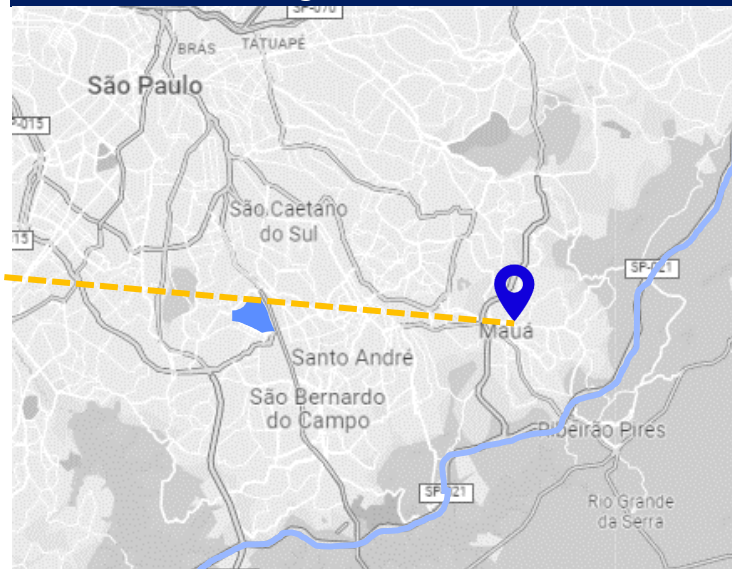


BTLG Mauá | SP

Localização



Localização Estratégica



Principais Distâncias

Rod Ayrton Senna: 40 km
Raio SP: 15km

Rodoanel: 10km
Aeroporto GRU: 35 km

Consolidação como um dos principais *players* na região do ABCDM

1

Localização diferenciada

Operação: Galpão dentro da cidade, voltado para operação *last mile*

Sem pedágio no acesso a SP

Fácil acesso ao centro de SP e litoral: Próximo do Rodoanel, das rodovias litorâneas e da Av. Estado (*centro de SP*)

Proximidade para mão de obra qualificada

Mercado resiliente: Região historicamente com vacância baixa

2

Barreira a Entrada

Escassez de grandes terrenos: Dificuldade em construir galpões de grande porte

Alto custo de terreno: Competição com incorporação Residencial/vertical

Legislação ambiental restrita: Diversas regiões de proteção ambiental, como APA Guarapiranga.



Baixa vacância

da região

+30% da ABL do ativo
pré-locado

Alta no valor

de locação

Tese de Investimento

BTLG Mauá

Aquisição estratégica de ativo em Mauá, na grande São Paulo, pronto para locação e com capacidade de atender aos principais corredores logísticos do estado.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 345 mm
- Yield 1º ano: 8,4%⁽¹⁾
- Cap Rate: 8,0%⁽²⁾
- Participação de 100% no ativo
- Rendimento: +R\$ 0,12/cota⁽²⁾

Rentabilidade
estimada da aquisição
em 8,4% a.a.⁽¹⁾

2

Aumento da exposição do portfólio ao Estado de São Paulo

- 94% da ABL em SP
(vs 93% anteriormente)
- 40% da ABL no Raio 15km SP
- 50% da ABL no Raio 30km SP
- 90% da receita em SP
(vs 87% anteriormente)

1

Rentabilidade a partir de janeiro/2022⁽³⁾

- Receita representa R\$0,12/cota⁽²⁾
- Alavancagem de 20% do ativo a patamares de mercado e prazo longo, permanecendo baixo o LTV⁽⁴⁾ do Fundo: ~11%
- 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 LEED⁽⁵⁾
- Aumento de 19% da ABL do Fundo

Notas: (1) Considerando período de vigência do contrato de Renda Mínima Garantida, por 16 meses a partir de janeiro/22. Considera também despesa financeira da alavancagem a IPCA + 5,90%; (2) Considerando o total de cotas do fundo na data de publicação do Fato Relevante; (3) Conforme termo de aquisição (4) *Loan to Value* representa a razão das obrigações futuras do fundo pelo seu ativo total (5) 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.



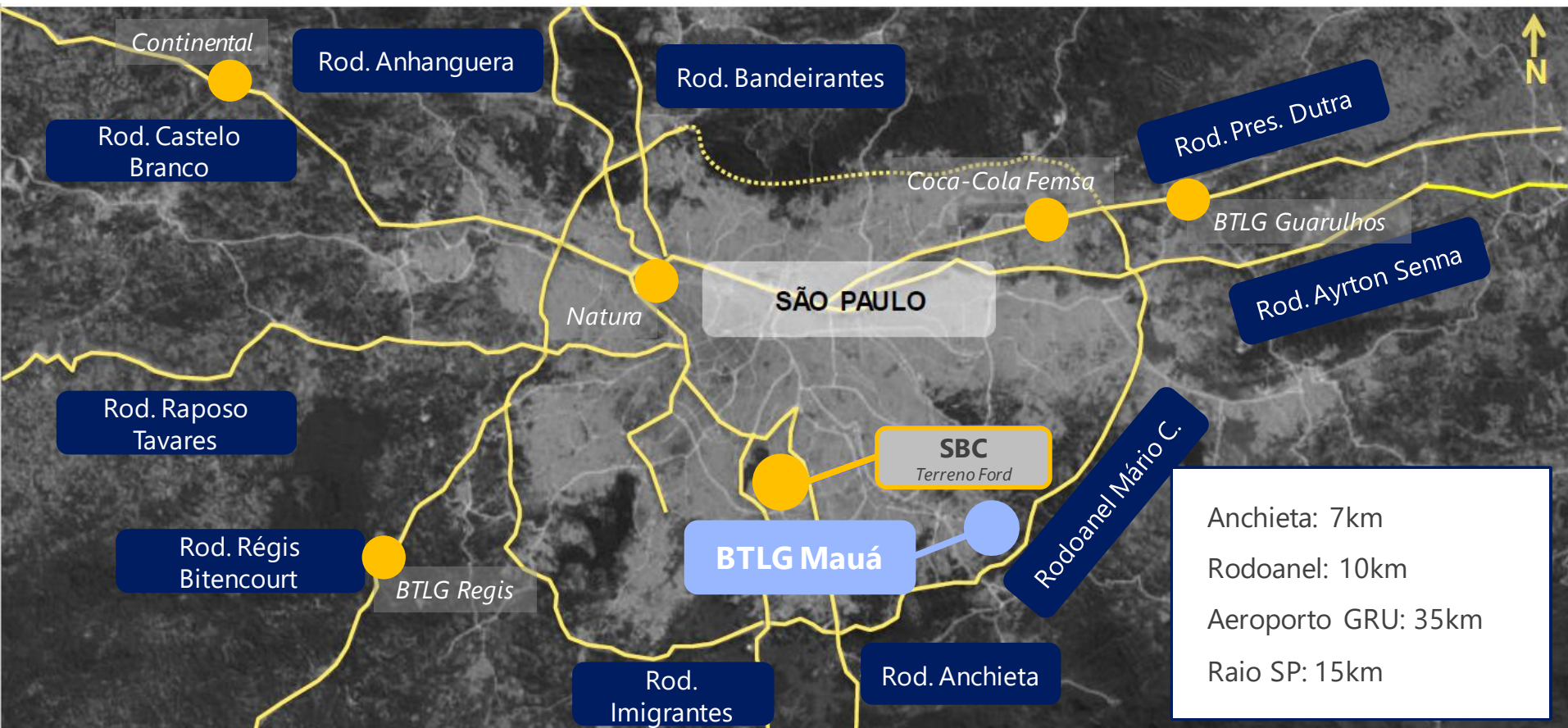
BTG**LOG**

Fundo Pós-Aquisição



BTLG Mauá | SP

90% da receita do BTLG localizado em SP (15km: 40% | 30km: 50% | 60km: 70%)





BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada

Antes		Depois
4%	Outros	3%
4%	GRU	3%
5%	Horto	4%
5%	Natura	4%
5%	Femsa	4%
5%	Embu	5%
6%	Continental	5%
6%	Westrock	5%
6%	Ribeirão	10%
12%	BRF	10%
12%	SBC	13%
16%	Jundiaí	15%
19%	Mauá	19%

ABL SP
94%

ABL SP
50%
Raio 30km de SP

Vacância financeira⁽¹⁾
2,3%

Imóveis⁽¹⁾
15

ABL Total⁽¹⁾
564,2m²
(Em '000)

Investidores⁽²⁾
150.710

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