



BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 11.839.593/0001-09

COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF 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/MF 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, na presente data, o Fundo celebrou um “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“**Compromisso de Compra e Venda**”) envolvendo a aquisição de um imóvel localizado na BR 116, nº 2.271, Bairro Verife, Município de Itaitinga, Estado do Ceará, objeto da matrícula nº 6.375 do Cartório do 1º e 2º Ofícios de Registro Imobiliário de Itaitinga/CE, região metropolitana de Fortaleza/CE (“**Imóvel**”) no qual se encontra um galpão locado para a BRF S.A., nos termos de um contrato de locação na modalidade *built to suit* com vencimento em maio de 2032.

O pagamento do Compromisso de Compra e Venda está sujeito à verificação de determinadas condições precedentes usuais a operações dessa natureza (“**Condições Precedentes**”).

A compra e venda será realizada pelo valor de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“**Preço da Venda**”) a ser pago da seguinte forma:

- Uma parcela inicial de R\$ 87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais) a ser paga após o cumprimento das Condições Precedentes do primeiro desembolso, cujo prazo é de até 30 (trinta) dias contados da presente data (“**Primeiro Pagamento**”); e
- Saldo Remanescente de R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) (“**Saldo Remanescente**”) a ser pago a prazo, sendo que o pagamento iniciar-se-á após o cumprimento das Condições Precedentes para segundo desembolso, observado o prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados do Primeiro Pagamento para seu cumprimento. É facultado ao Fundo, a seu exclusivo critério, quitar antecipadamente o Saldo Remanescente.

Após o Primeiro Pagamento, o Fundo passará a ter a posse indireta do Imóvel e fará jus à receita de locação *pro rata temporis* e proporcional ao valor já quitado. Uma vez iniciado o pagamento do Saldo Remanescente, o Fundo fará jus à receita integral da locação.

Com esta aquisição, a Gestora estima que o resultado mensal do Fundo será impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,17/cota. O cap rate envolvido na aquisição é de 8,73% (oito inteiros e setenta e três por cento), sendo certo que, em razão do pagamento a prazo, o rendimento inicial esperado será de 10.0% a.a. sobre o capital desembolsado. A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados à aquisição.



Para maiores informações sobre a aquisição, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Comunicado ao Mercado sobre a aquisição e a forma de pagamento do Saldo Remanescente.

Ainda, a partir dessa aquisição, o Fundo aumenta sua exposição da receita contratada a contratos atípicos para 91% (noventa e um por cento), aumenta em cerca de dois anos o prazo médio dos contratos de locação, bem como melhora a qualidade do risco de crédito dos inquilinos. Adicionalmente, o nível de distribuição de rendimentos do Fundo tende a ser menos volátil tendo em vista o perfil de maior atipicidade dos contratos.

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, 25 de maio de 2020.



BTG Pactual

Logística FII

BTLG11

Aquisição BRF Fortaleza

Maio/2020



ÍNDICE

1. **Ativo**
2. **Tese de Investimento**
3. **Fundo Pós-aquisição**



BTG Pactual Logística FII

Ativo

SEÇÃO 1



BRF Fortaleza

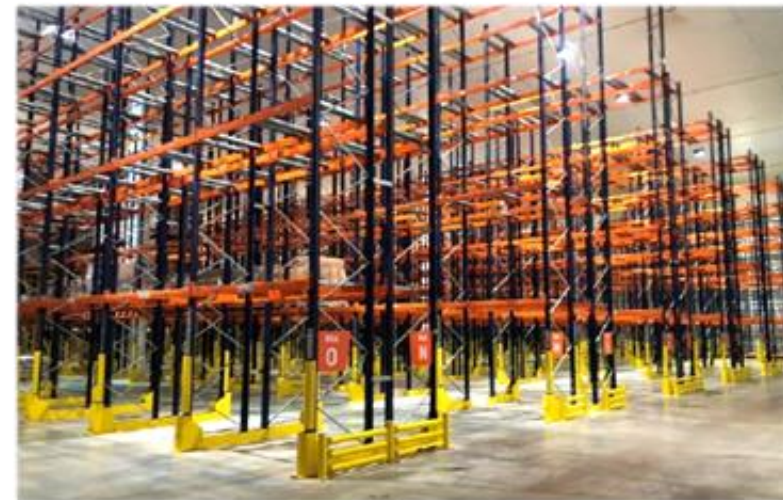
Galpão Refrigerado: Aquisição de 100% do ativo por R\$ 120mm

Localização	Fortaleza
Tipologia	Refrigerado
Terreno	90,080 m ²
Área	Pátio: 11,000 m ² Centro de Dist: 23,273 m ²
Pé Direito	12.8 m
Piso	6 ton/m ²
Ano de construção	2017
Docas	26 (Cross Docking)
Contrato de locação	Inquilino: BRF Vencimento: Maio/2032 Contrato: Atípico – <i>Built to Suit</i> Multa: Valor remanescente do contrato Valor de aluguel vigente: R\$ 817,500/mês Índice: IGP-M



BRF Fortaleza

Fotografia (1/3)



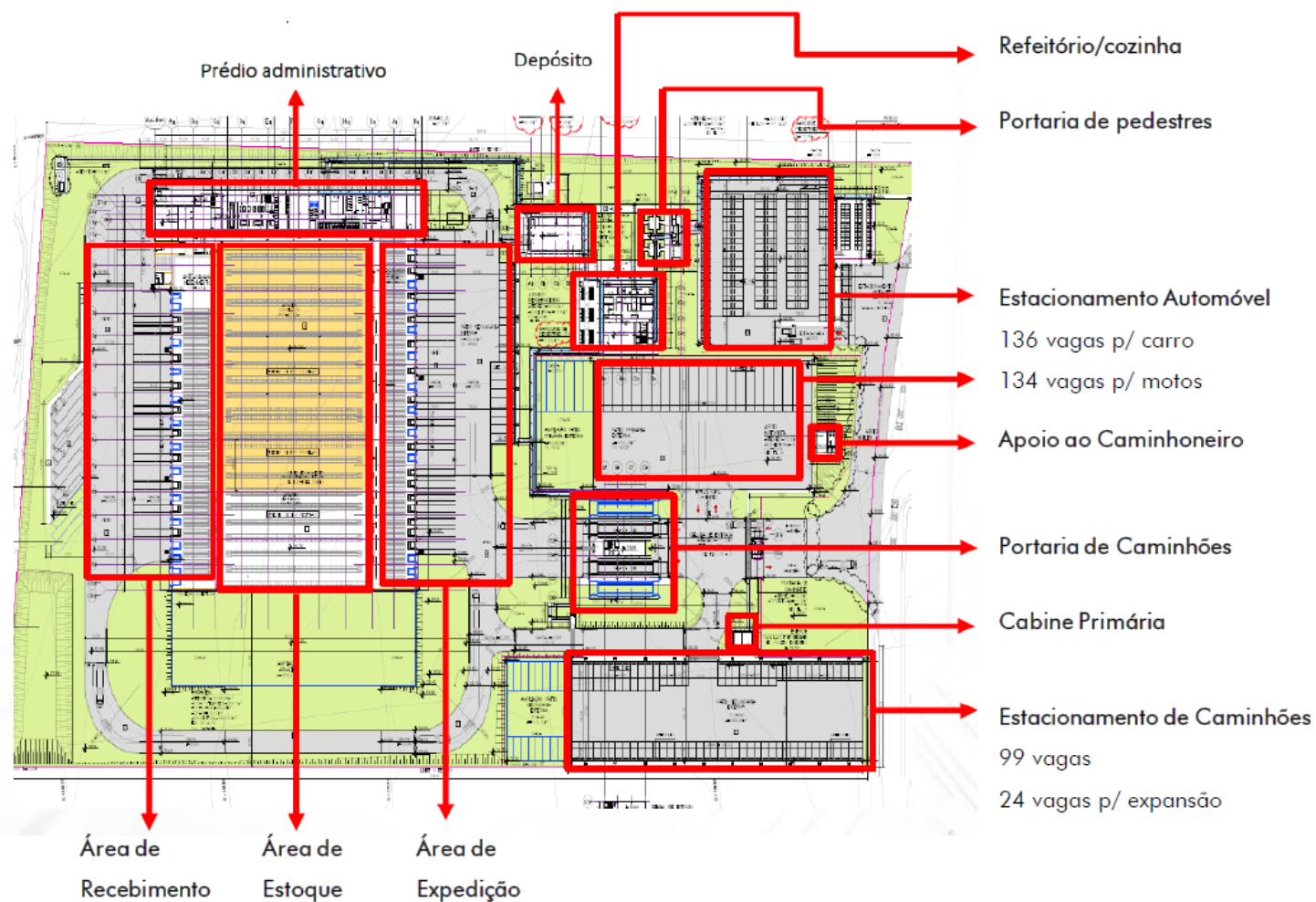
BRF Fortaleza

Fotografia (2/3)



BRF Fortaleza

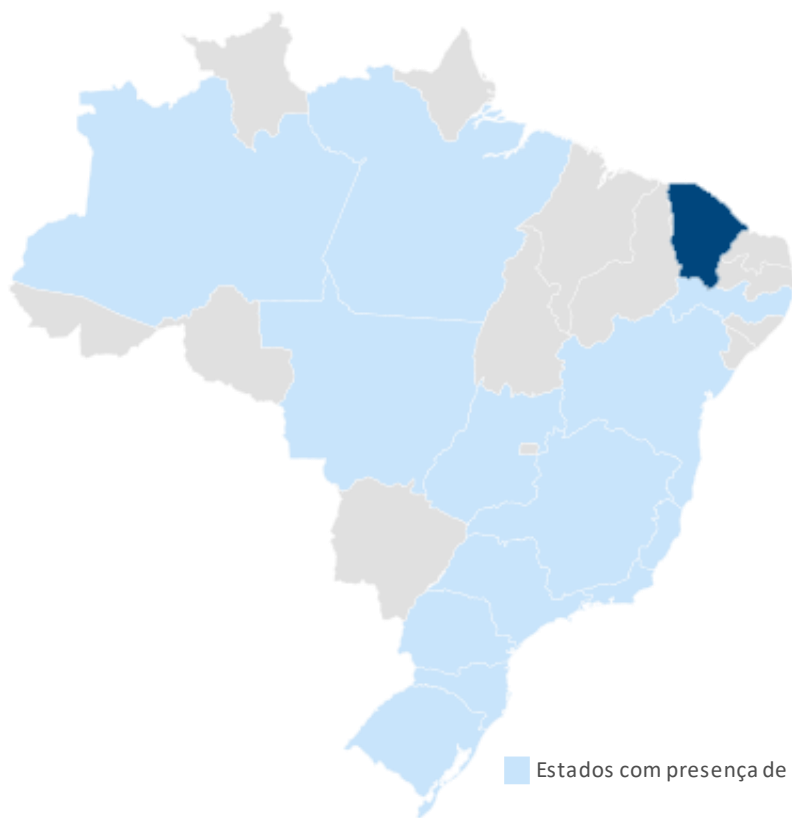
Fotografia (3/3)



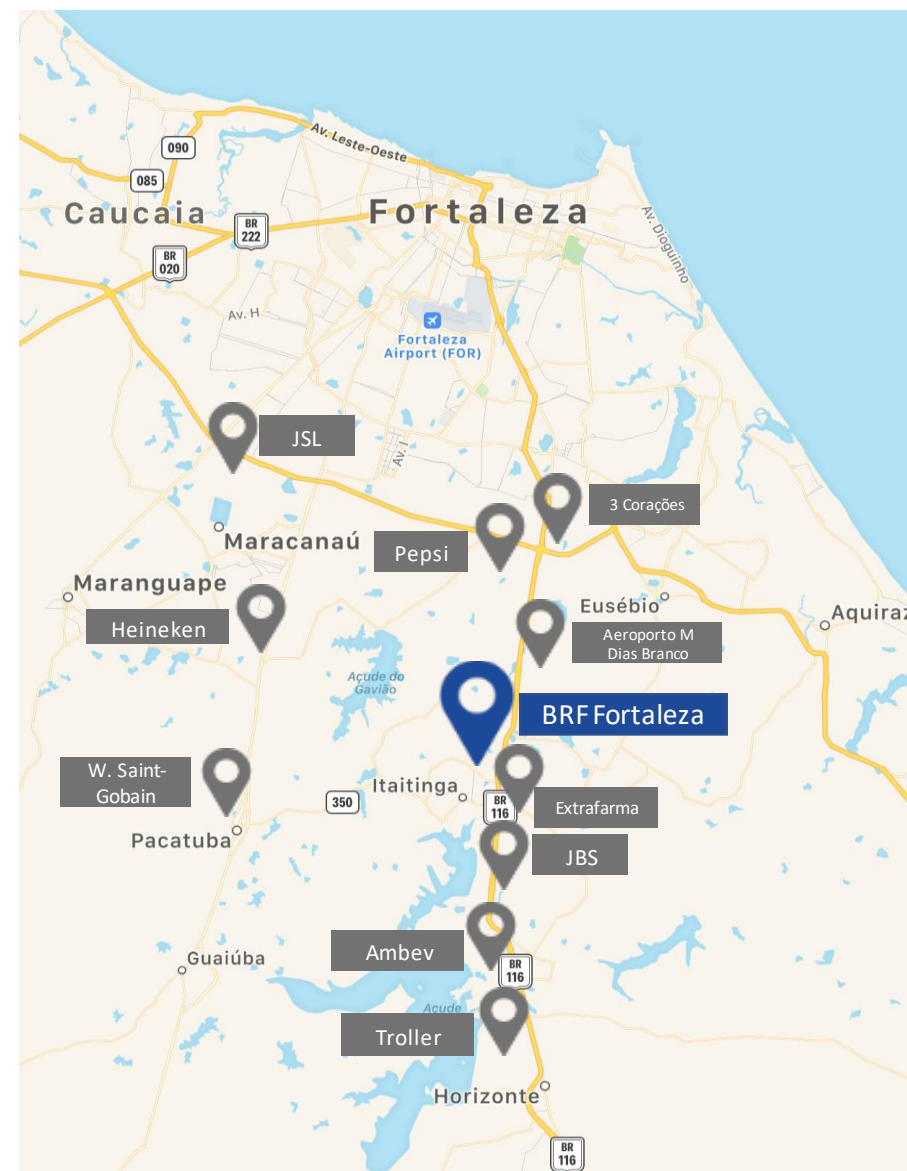
BRF Fortaleza

Localização

- BRF possui 21 centros de distribuição no Brasil, sendo apenas três deles na região NE
- Centro de abastecimento para até 5 estados da região
- Entorno do ativo altamente industrializado



Estados com presença de Centros de Distribuição da BRF¹





BTG Pactual Logística FII

Tese de Investimento

SEÇÃO 2





Aquisição Estratégica

BRF Fortaleza

Aquisição de 100% de um galpão refrigerado de alta qualidade e com contrato de longo prazo para inquilino AA+⁷

Dados da Aquisição do Imóvel

- Valor: R\$ 120mm
- Estrutura de capital
 - Equity: 72% - R\$ 87mm
 - Dívida: 28% - R\$ 33mm
 - Taxa: CDI + 3.0% a.a.
 - Prazo: 12 anos
 - Duration: 6.4 anos
 - Carência de amortização: 2 anos
- Cap Rate¹: 8.73%
- Yield estimado²: 10.0% a.a.

1 Rentabilidade estimada do imóvel: 10% a.a.

- Rentabilidade de 10% a.a. sobre o capital pago
- A Estrutura alavancada permite aumentar a rentabilidade da aquisição para o cotista
 - Nível de alavancagem do Fundo pós-aquisição³: 9.8%
 - Dívida líquida⁴: R\$ -13mm
- Aumento estimado do resultado do Fundo em ~ R\$ 0.17/cota⁵

2 Aumento do prazo médio dos contratos de locação⁶

- Aumento do prazo médio dos contratos de locação do Fundo de 2025 para 2027
 - 78% da receita com prazo superior a 3 anos
 - 55% da receita com vencimento a partir de 2029

3 Carteira do Fundo

- Aquisição de um ativo AAA
 - Novo ativo representará 35% da receita do FII consolidado
- Melhora da qualidade de risco de crédito dos inquilinos⁷
 - Inquilinos com risco de crédito pelo menos AA representam 68% da receita (*vs 53% anteriormente*)
- Aumento da exposição a contratos atípicos de longo prazo
 - Maior previsibilidade da receita, esperada menor volatilidade dos rendimentos
 - 91% da receita atrelada a contratos atípicos (*vs 85% anteriormente*)

(1) Calculado pela razão do valor atualizado anual das receitas com locação em relação ao valor de aquisição do imóvel | (2) Calculado considerando a razão da receita atualizada anual líquida (aluguel – custos da dívida projetada para os próximos 12 meses) com base na curva de juros de 22/05/2020 sobre o valor investido de equity | (3) Considerando o valor de face da dívida sobre o PL do Fundo de abril/2020 | (4) Considera o valor da dívida com o remanescente em caixa do Fundo | (5) Valor estimado com base no resultado de abril, descontado o valor estimado de rentabilidade referente ao rendimento de renda fixa do valor de equity e considerando a receita operacional líquida do novo ativo. Considera ativo como propriedade do fundo em mês completo com referência na curva de juros de 22/05/2020 | (6) Considera como prazo médio o prazo ponderado pela receita contratada em cada ativo | (7) Considerando última nota disponibilizada por agências de rating. Nota "AA+(bra)" pela agência Fitch Ratings | Todas as análises se baseiam em premissas utilizadas pelo Gestor. Não há garantia de rentabilidade futura.



BTG Pactual Logística FII

Fundo Pós-aquisição

SEÇÃO 3





Valor de Mercado¹
319.8
(R\$ milhões)

Imóveis
7

Dividend yield
6.4%
(a.a.) a Mercado²

ABL Total
102.0m²
(Em '000)

Investidores¹
20,157

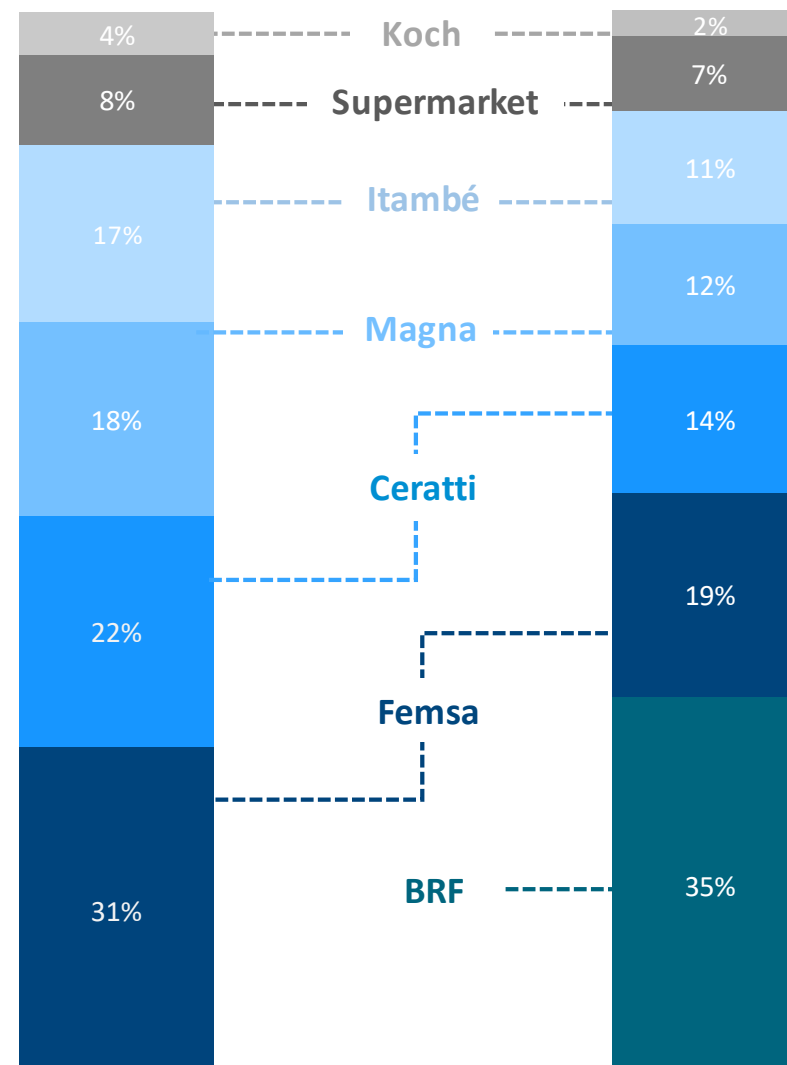
Vacância física
0%

BTLG Pós-aquisição

Receita de locação (% da receita contratada)

Antes

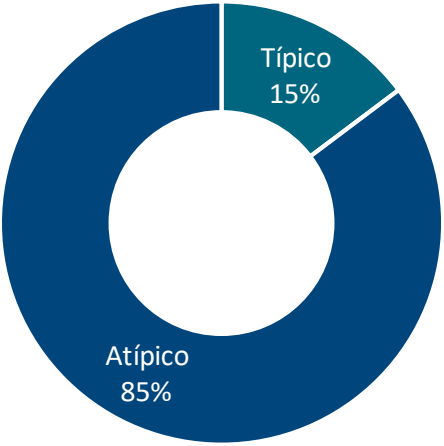
Depois



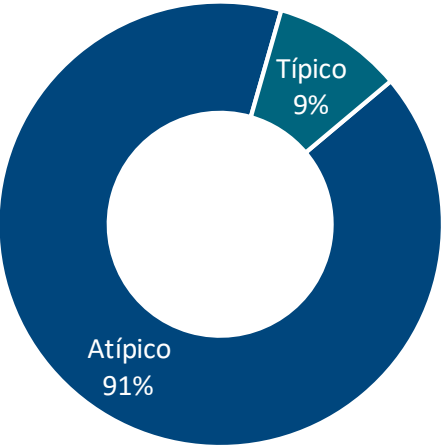
(1) Base de informações em 22/05/2020 | (2) Com base no último rendimento distribuído

Tipologia dos Contratos

Antes

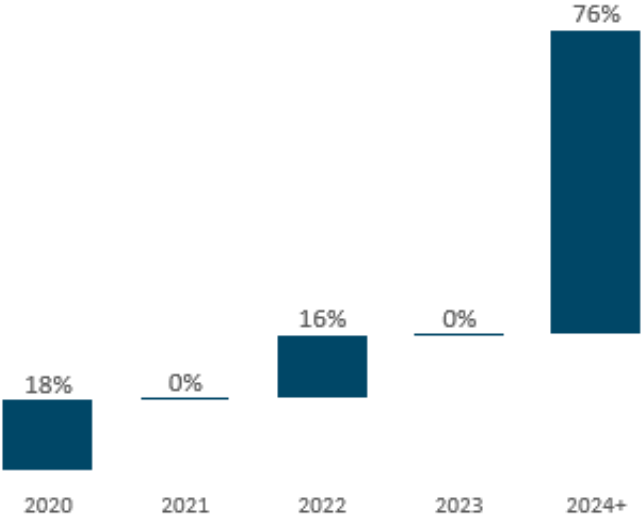


Depois

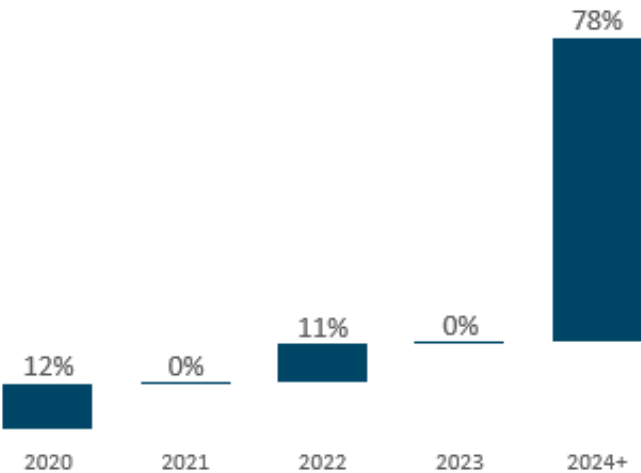


Vencimento

Antes

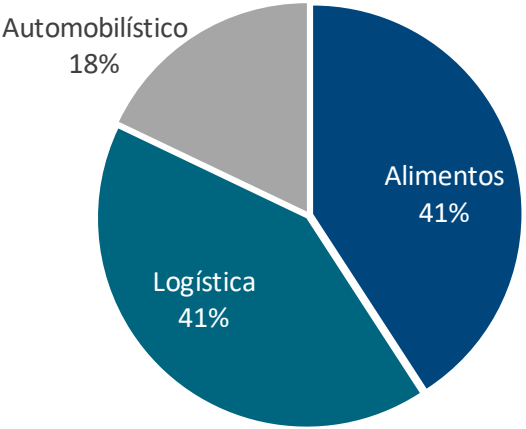


Depois

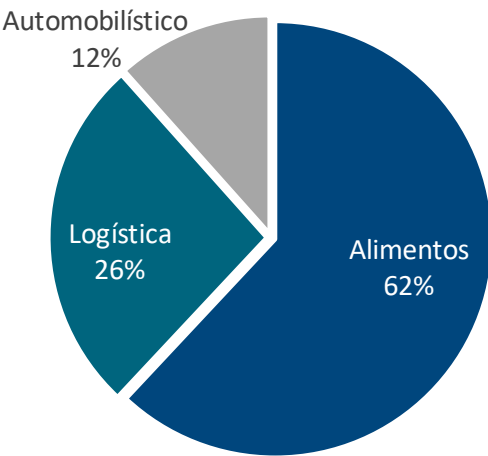


Inquilinos por Setor

Antes



Depois





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.

