



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, 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**”) vinculante envolvendo a aquisição de três Imóveis AAA localizados no Estado de São Paulo, com uma área bruta total de 86.863 m².

A compra do portfólio será realizada pelo montante de R\$195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de reais), a ser pago mediante superação de condições precedentes do negócio. O pagamento será realizado da seguinte forma:

- Uma parcela inicial de R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), a ser desembolsada, a título de sinal (“**Primeiro Pagamento**”); e
- Saldo Remanescente de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Saldo Remanescente**”) a ser pago no prazo de 12 meses, contados a da efetivação do Primeiro Pagamento.

Com o pagamento do preço, o Fundo tornar-se-á o único titular da propriedade e de todos os direitos sobre os Imóveis, de modo que fará jus à receita de aluguel, equivalente a R\$ 0,08 (oito centavos) por cota por mês. A Gestora estima que o portfólio represente um *Yield* no 1º ano de 9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento) no primeiro ano e 8,0% (oito inteiros por cento) no momento do pagamento da segunda parcela com a referida aquisição.

Ademais, a aquisição está em linha com a atual estratégia da Gestora em aumentar a exposição do portfólio a ativos situados em localidades estratégicas. Mais informações detalhadas sobre os ativos seguem no anexo do Fato Relevante.

A Administradora e a Gestora manterão o mercado e os cotistas informados acerca de quaisquer novos eventos materiais relacionados à aquisição.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021

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



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição Portfólio

- BTLG Guarulhos
- BTLG Embu
- BTLG Hortolândia

Material de Apoio
Fevereiro/2021



Destaques



1 Valor da Aquisição de R\$ 195 milhões (R\$ 2,224/m²)

- Parcela I: R\$ 145.00 mm
- Parcela II: R\$ 50.00 mm (em 12 meses)

2 Dividend Yield estimado para 2021: 9.6% a.a.

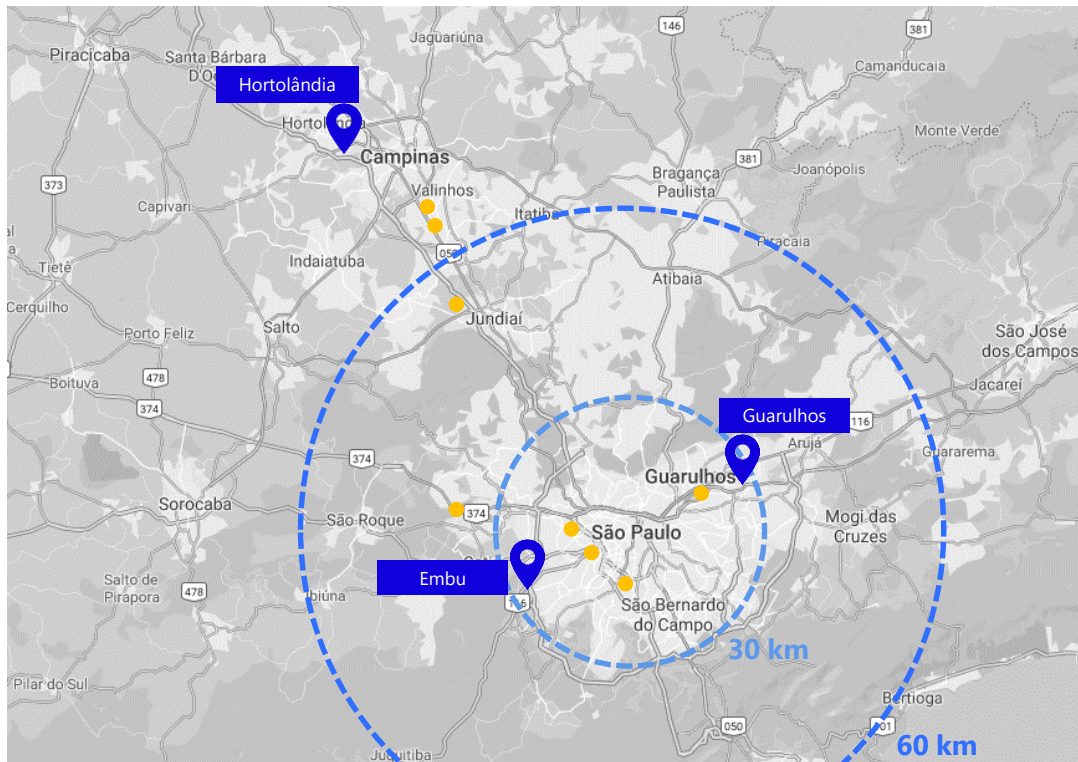
- Yield 1º ano: 9.6%¹
- Cap rate estimado: 8.0%²
- Aumento na Receita: R\$0.08/cota³

3 3 ativos AAA em São Paulo

- 87% da receita do BTLG localizada em São Paulo, sendo que **52%** se concentra no raio de **30km** da cidade.



Localização



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG



Guarulhos



Embu



Hortolândia



1

Ativo
BTLG Guarulhos

Seção 1



2

Ativo
BTLG Embu

Seção 2



3

Ativo
BTLG Hortolândia

Seção 3



4

Tese de Investimentos
& Fundo Pós-Aquisição

Seção 4

BTG**LOG**

Ativo BTLG Guarulhos | SP

Galpão Modular AAA

Seção 1



BTLG Guarulhos | SP

Principais informações

Localização

[Guarulhos, SP – Rod. Presidente Dutra](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

33,800 m²

Área Bruta Locável (ABL)

20,247 m²

Área Locada

80%



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP



BTLG Guarulhos | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	10 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

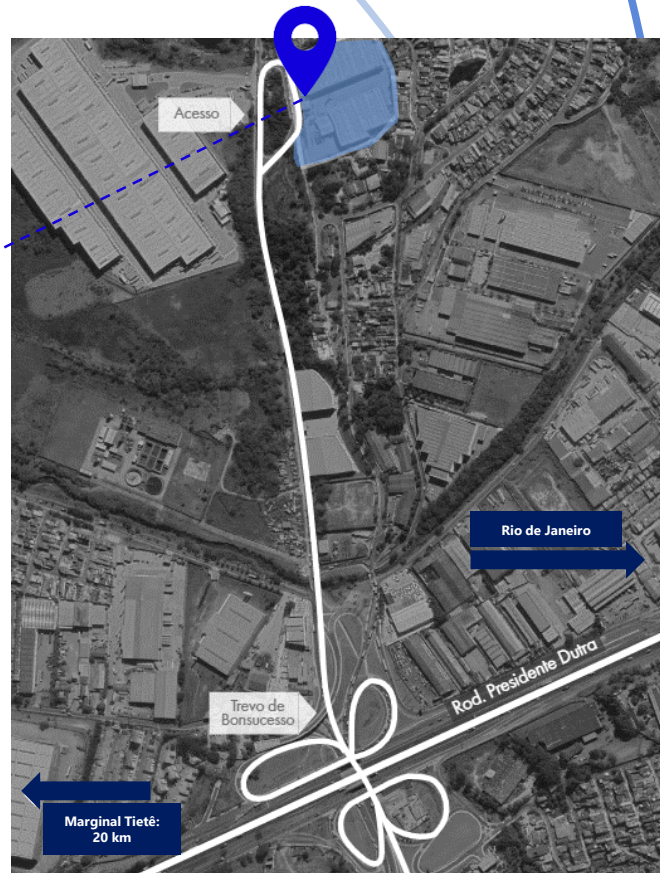
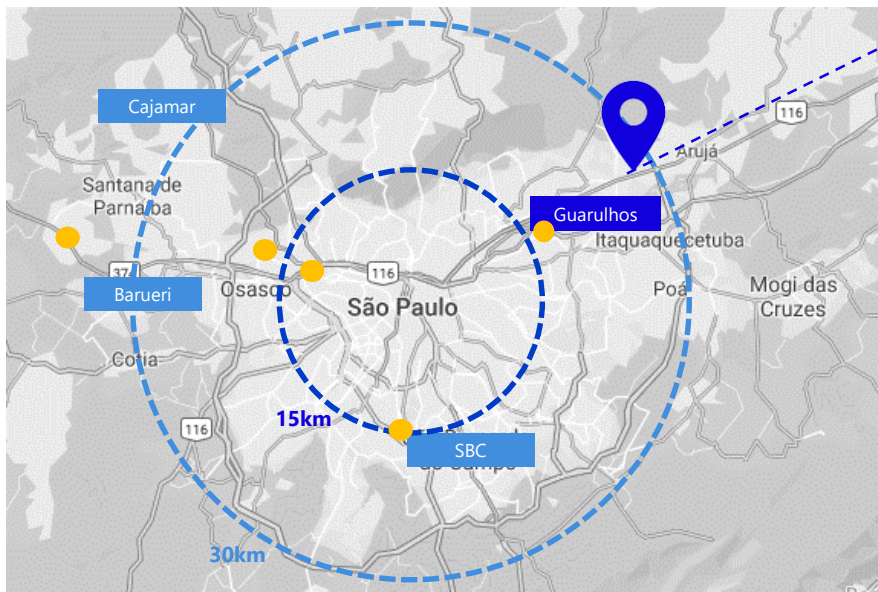
- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar



BTLG Guarulhos | SP

Localização

Ativo se localiza em Guarulhos, que se destaca como centro estratégico de distribuição e logística pela proximidade com São Paulo e por estar localizada na confluência de rodovias que a ligam até o Rio de Janeiro. O entorno do imóvel encontra-se completamente consolidado e conta ainda com fácil acesso a rodovias como Presidente Dutra, Fernão Dias, Ayrton Senna e ao Rodoanel Mário Covas e ainda próximo do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), há cerca de 5km de distância.



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG

Ativo BTLG Embu | SP

Galpão Modular AAA

Seção 2



BTLG Embu | SP

Principais informações

Localização

[Itapecerica | Embu, SP – Rod. Régis Bittencourt](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

67,500 m²

Área Bruta Locável (ABL)

30,592 m²

Área Locada

88%



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP



BTLG Embu | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	16 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar



BTLG Embu | SP

Localização

A região de Embu está localizada no principal eixo de conexão entre as regiões Sul e Sudeste, no qual se realiza pela Rodovia Régis Bittencourt, dando acesso tanto à cidade de São Paulo, sem nenhum pedágio nesse sentido, quanto ao estado do Paraná até a divisa com Santa Catarina.

Inserido no município de Itapequerica da Serra, o Ativo se destaca pela sua proximidade com São Paulo, dentro de seu raio de 30km. O imóvel tem bastante eficiência na operação de empresas de logística, distribuidoras, transportadoras e indústrias leves, garantido pela fluidez no tráfego do condomínio



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG



Ativo BTLG Hortolândia | SP

Galpão Modular AAA

Seção 3



BTLG Hortolândia | SP

Principais informações

Localização

[Hortolândia, SP – Rodovia dos Bandeirantes](#)

Tipologia

Modular Logístico AAA

Terreno

64,555 m²

Área Bruta Locável (ABL)

36,024 m²

Área Locada

100%



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP



BTLG Hortolândia | SP

Características do Ativo

Padrão do Imóvel	AAA
Pé Direito	12.30m
Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Combate a Incêndio	Sprinklers
Galpões Modulares	22 módulos
Vagas Privativas	6 por módulo
Docas Elevadas	3 por módulo

- Estacionamento para funcionários e visitantes
- Ampla área de manobra para caminhões
- Vagas de espera para caminhões
- Fachada corporativa
- Portaria blindada com segurança 24 horas
- Áreas comuns equipadas com ar condicionado
- Mezaninos para escritório
- Iluminação natural e renovadores de ar





BTG LOG

Fundo Pós-Aquisição

Seção 4



Tese de Investimento

A Aquisição de três galpões AAA consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 195.00 mm
 - 1º pagamento: R\$145.00 mm
 - 2º pagamento: R\$50.0 mm (12 meses)
- Yield 1º ano: 9.6%(1)
- Cap Rate: 8.0%(2)
- Participação de 100% nos ativos



Preço: R\$ 2,244/m²



100% ativos AAA



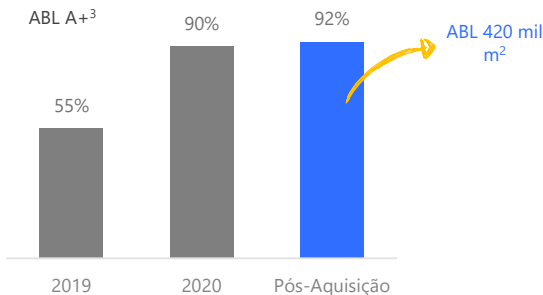
100% em SP



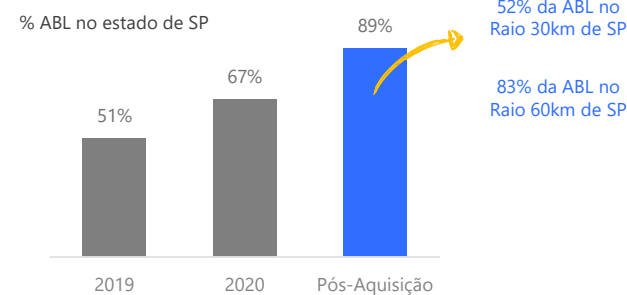
17 Inquilinos

Pós-Aquisição : Portfólio Consolidado

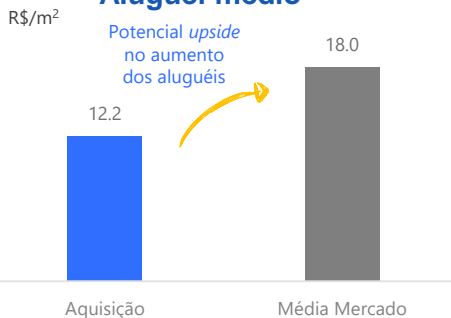
Qualidade ativos



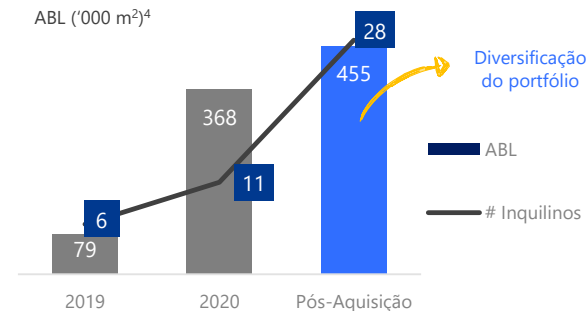
Exposição São Paulo



Aluguel médio⁴



ABL e Inquilinos



Notas: (1) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela; (2) Considerando inflação de 4.5% a.a. aplicado no aniversário dos contratos; (3) Considerando todo potencial de expansão do ativo SBC; (4) Sem considerar locatários do ativo SBC; (4) Industrial Q4 2020 report Cushman & Wakefield e análise da Gestora

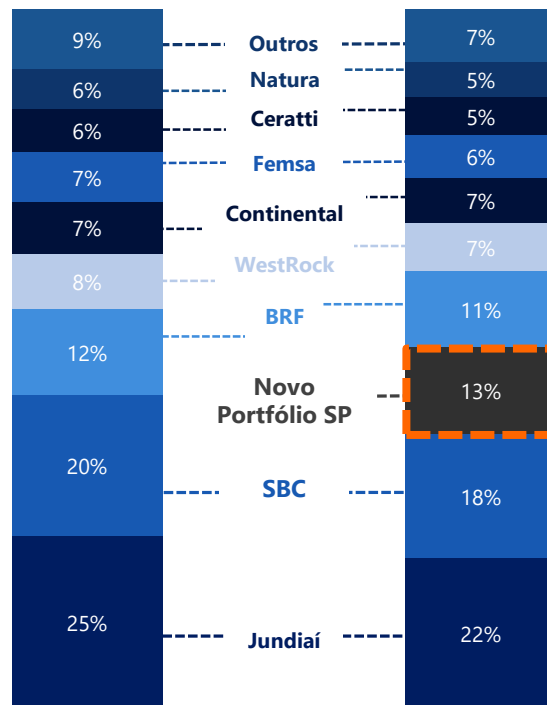
BTLG Pós-Aquisição

Receita de Locação

% da receita contratada

Antes

Depois



ABL SP
83%
Raio 60km de SP

ABL SP
52%
Raio 30km de SP

Vacância física⁽¹⁾
1.7%

Imóveis
15

ABL Total⁽¹⁾
454.9m²
(Em '000)

Investidores⁽²⁾
77,249

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, conseqüentemente, 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**


 **btg**pactual