



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”), em complemento aos Fatos Relevantes dos dias [05/05/2021](#) e [11/06/2021](#), [23/08/2021](#) e [12/01/2022](#) e [01/02/2022](#) nos quais foram informados que o Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) referente à venda (“Venda”) dos seguintes imóveis: 1) Itambé São Paulo; 2) BTLG Dutra RJ (Supermarket); 3) Magna Vinhedo; e 4) Ceratti Vinhedo (“Imóveis”), vêm pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral, que:

Na presente data foi assinado um aditivo ao CVC (“Aditivo”) por força do qual as partes pactuaram que:

- I. A Venda passará a englobar apenas os imóveis Itambé São Paulo, Magna Vinhedo e Ceratti Vinhedo, sendo certo que, em razão deste ajuste, o ativo BTLG Dutra RJ (Supermarket) será devolvido integralmente para o Fundo, após as formalidades necessárias para tanto. Seguindo as regras de contabilidade aplicáveis, o retorno deste ativo ao Fundo impactará de forma positiva o resultado, acrescendo R\$1,20/cota ao lucro total da operação previamente comunicado;
- II. De tal forma, foi ajustado que o valor total da Venda será de R\$ 153.952.450,77, acrescido de R\$ 5.933.196,72 a título de correção monetária e indenizações, observado que se encontra em fase final de estruturação operação de securitização para quitação integral do saldo do preço após tais formalidades concluídas, e cuja data de liquidação, concomitante à quitação do saldo da parcela em aberto, será oportunamente comunicada; e,
- III. Por fim, após recebimento da totalidade do Preço, a Venda terá proporcionado ao Fundo lucro total de, aproximadamente, R\$ 5,71 por cota.

Mais informações sobre o racional econômico se encontram no anexo do Fato Relevante.

São Paulo, 15 de março de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Material Complementar ao Fato Relevante

Conclusão da Venda de Ativos

15 de março de 2022



Palavra do Gestor



“

Nos últimos meses, diversas tratativas ocorreram para finalizar a venda dos ativos com sucesso, e hoje esse processo chega ao fim.

A venda dos ativos foi um importante passo estratégico no sentido de reciclagem de portfólio, destravando lucro e permitindo uma otimização da carteira, em termos de escopo e diversificação.

Visando garantir o melhor desfecho para o fundo e os cotistas, e em respeito à confidencialidade da operação, algumas informações de cunho comercial e sensíveis haviam sido até então preservadas. Agora, finalizado o processo, procuramos trazer nesse material um maior detalhamento sobre as condições envolvidas, evidenciando os motivos pelos quais acreditamos que ainda mais valor à operação foi criado, frente às tratativas anteriormente anunciadas.

Agradecemos a confiança, e reforçamos mais uma vez nosso compromisso pela excelência e pela transparência.

”

Resumo da Transação



Finalização da venda de ativos BTLG

1 Geração total de R\$5,71/cota de lucro na venda

- Lucro representa aprox. **10x o resultado recorrente do BTLG⁽¹⁾**
- Lucro inicialmente informado: R\$4,16/cota⁽²⁾
- Destrava de lucro adicional: R\$1,55/cota
 - + **R\$1,20/cota de resultado adicional** no retorno do BTLG Dutra RJ⁽³⁾
 - + **R\$0,35/cota de correção e multas⁽⁴⁾**

2 Retorno do BTLG Dutra RJ ao portfólio

- Ativo de maior alinhamento com o portfólio do BTLG
 - Em condições comerciais atrativas e **abaixo do custo de reposição⁽⁵⁾**
- Concluída a venda de 3 imóveis envolvidos na negociação:
 - Magna | Ceratti | Itambé

3 Finalização da venda será de forma securitizada

- Parcela final paga via CRI, **em estruturação e sem risco de captação**
- BTLG investirá parcialmente no CRI, alinhado com sua estratégia



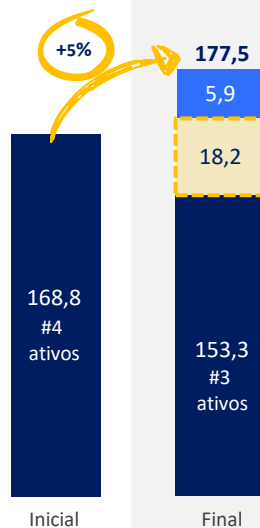
Resumo da Transação

Venda de ativos do BTLG

- Transação final **contemplou 3 dos 4 ativos** anteriormente negociados, conforme primeiro [Fato Relevante de maio/2021](#)
- Venda dos ativos contribuiu para **destrava de valor do portfólio do BTLG**

Inicial⁽¹⁾

- Valor Total: R\$168.881.601,80 (R\$3.260/m²)
- Lucro Total: **R\$4,16/cota**
 - Ceratti Vinhedo
 - Magna Vinhedo
 - Itambé São Paulo
 - BTLG Dutra RJ



Valores em R\$mm

Final⁽²⁾

- Valor Total: R\$153,921,610.39 (R\$4.322/m²)
- Lucro Total: **R\$5,71/cota**
 - Ceratti Vinhedo
 - Magna Vinhedo
 - Itambé São Paulo
 - ~~BTLG Dutra RJ~~

Benefícios

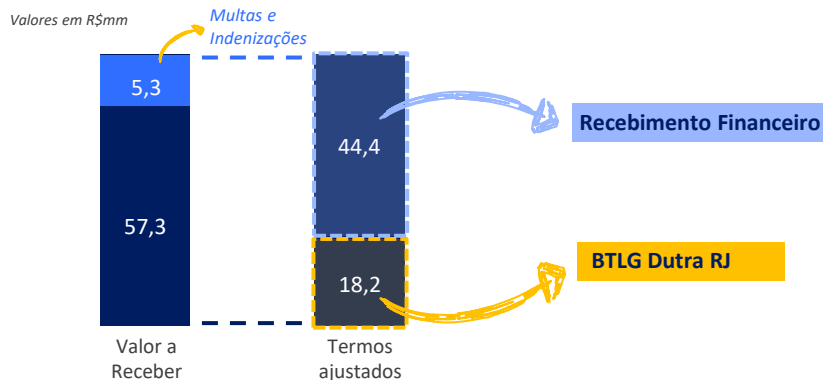
- Aumento no lucro total da venda
- Portfólio vendido acima do valor de laudo em 55%⁽³⁾
- Ativo BTLG Dutra RJ, de perfil logístico, retorna ao fundo em condição comercial atrativa

Resumo da Transação

Termos de finalização da venda

- A exclusão do ativo do portfólio vendido **aumentou o lucro total em R\$1,20/cota⁽¹⁾**
- Ativo BTLG Dutra RJ (Rio de Janeiro/RJ) **retorna ao BTLG em condições comerciais atrativas:**
 - Ativo parcialmente refrigerado e locado para o Supermarket (estratégico para sua operação)
 - Volta ao portfolio **abaixo de seu custo de reposição⁽²⁾: R\$18,247 mm (R\$1.058/m²)**
 - Cap rate⁽³⁾: Bruto: 13,1% | Líquido: 10,5%
 - Contrato longo: vencimento em 2028

BTLG irá receber R\$44,4mm de caixa pela finalização da venda...



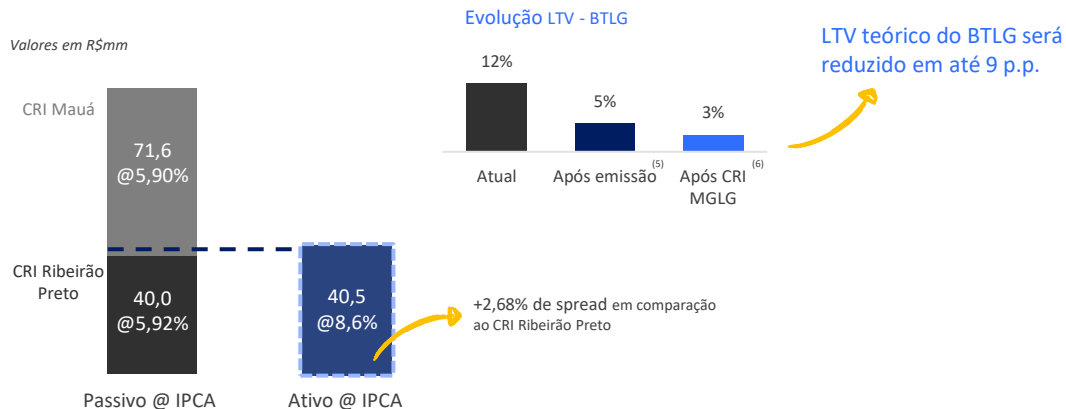
Resumo da Transação



Rápido reinvestimento do caixa recebido, acima do custo das dívidas

- Crédito apresenta patamar de risco atrativo e rentabilidade acima de mercado
 - **LTV: 43%⁽¹⁾** em garantia real dos ativos Ceratti e Magna (ambos atípicos), ao valor⁽²⁾ de R\$1.629/m²
- O BTLG investirá parcialmente no CRI⁽³⁾ (aprox. R\$ 40,5mm de um total de R\$ 54,0mm) a **IPCA + 8,6%⁽⁴⁾**
 - Prazo do CRI: Entre 7 e 10 anos⁽³⁾
 - **CRI ajudará a compensar a posição passiva em CRI atrelados à inflação** dentro do portfólio do BTLG
 - Estratégia de venda dos créditos no curto/médio prazo: carregro atrativo de inflação e possibilidade de liquidez

...e irá reinvestir parcialmente o valor recebido no CRI do MGLG



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 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.





BTG**LOG**


 **btg**pactual