

**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 pela presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo assinou um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças referente à venda (“**Venda**”) dos seguintes imóveis (“**Imóveis**”):
  - 1) Itambé São Paulo - imóvel localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
  - 2) Supermarket Rio de Janeiro - imóvel localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, correspondente ao Lote 02 do PAL 33.840, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro;
  - 3) Magna Vinhedo - imóvel localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, cidade de Vinhedo, estado de São Paulo; e
  - 4) Ceratti Vinhedo - localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP 324), km 79,5, cidade de Vinhedo, estado de São Paulo.
  
- II. O Fundo se comprometeu a vender os Imóveis pelo preço total de R\$ 168.881.601,80 (cento e sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e um mil, seiscentos e um reais e oitenta centavos) (“**Preço de Venda**”), que será pago de forma parcelada pelo comprador ao Fundo na forma abaixo, observada a superação de determinadas condições habituais de mercado para o pagamento de cada parcela:
  - a. 1º Parcela: A ser recebida na data de fechamento: R\$ 43.770.864,38 (quarenta e três milhões, setecentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e trinta e oito centavos);
  - b. 2º Parcela: A ser recebida em agosto de 2021: R\$ 82.412.222,64 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e doze mil, duzentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos);
  - c. 3º Parcela: A ser recebida em janeiro 2022: R\$ 42.698.514,78 (quarenta e dois milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quinhentos e catorze reais e setenta e oito centavos).
  
- III. As estimativas dos impactos financeiros para o Fundo são com o pagamento integral do Preço de Venda são:
  - a. Impacto pela Venda dos Imóveis: considerando o Preço de Venda e a Venda parcelada a receita do o Fundo deverá ser impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 4,88 (quatro reais e oitenta e oito centavos) por cota conforme forem pagas as três parcelas. A Administradora ressalta que esses valores são uma estimativa referente ao lucro com a Venda e, caso sejam recebidos em sua integralidade mediante superação das condições precedentes do CVC, serão distribuídos aos cotistas conforme regulamentação aplicável, e;
  - b. Impacto no Aluguel: O pagamento será parcelado e o recebimento dos valores de locação dos imóveis pela compradora ocorrerá conforme a proporção do preço pago.



A Gestora ressalta que a Venda é resultado do trabalho ativo que vem realizando para gerar valor ao Fundo e seus cotistas. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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

Ademais, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante com mais detalhes sobre a Venda dos Imóveis.

São Paulo, 5 de maio 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

### Venda de Portfólio

- Itambé
- Supermarket
- Magna
- Ceratti

Material de Apoio  
Maio/2021



# Destaques



1

Valor da venda: R\$ 168,9<sup>1</sup> milhões R\$ 3.260/m<sup>2</sup>

• **Cap Rate: 7,7%**

- Parcela I: junho/21: R\$ 43.770.864,38 (25,92%)
- Parcela II: agosto/21: R\$ 82.412.222,64 (48,80%)
- Parcela III: janeiro/22: R\$ 42.698.514,78 (25,28%)

2

## Reciclagem da carteira

- Redução exposição industrial de 31% (em 2019) **para 3%** (pós-venda)
- Aumento do prazo médio dos contratos de locação: de 3 anos (em 2019) **para +8 anos** (pós-venda)

3

## Gestão ativa

- Ganho de capital<sup>2</sup> de 60%
- Venda acima do valor patrimonial<sup>3</sup>
- **Lucro para os cotistas<sup>4</sup>: até R\$ 4,88/cota**



Itambé



Supermarket



Magna



Ceratti

Notas:

- (1) Valor da transação sujeito a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021;
- (2) Ganho de capital calculado levando em conta o valor da transação acordado, sujeito a superação das condições precedentes;
- (3) Valor patrimonial dos ativos com base na avaliação feita pela Cushman&Wakefield em 2020;
- (4) Lucro estimado por cota levando em consideração o valor da transação e a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021

## Ativos vendidos: R\$ 168,9mm



- Magna Vinhedo | SP
- ABL: 10.440 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2025



- Itambé São Paulo | SP
- ABL: 8.058 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



- Ceratti Vinhedo | SP
- ABL: 13.852 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



- Supermarket RJ | RJ
- ABL: 17.244 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028

**06/20** Fundo fecha acordo para investimento na modernização do imóvel Itambé.

**07/20** Turnaround Magna: Locação terminava em 04/2020 e foi renovado por mais 5 anos.

**05/21** Fundo assina CVC para venda de 4 ativos: Itambé, Supermarket, Ceratti e Magna.

**08/21** Pagamento do saldo remanescente de Itambé e Supermarket, bem como 55% dos ativos Magna e Ceratti

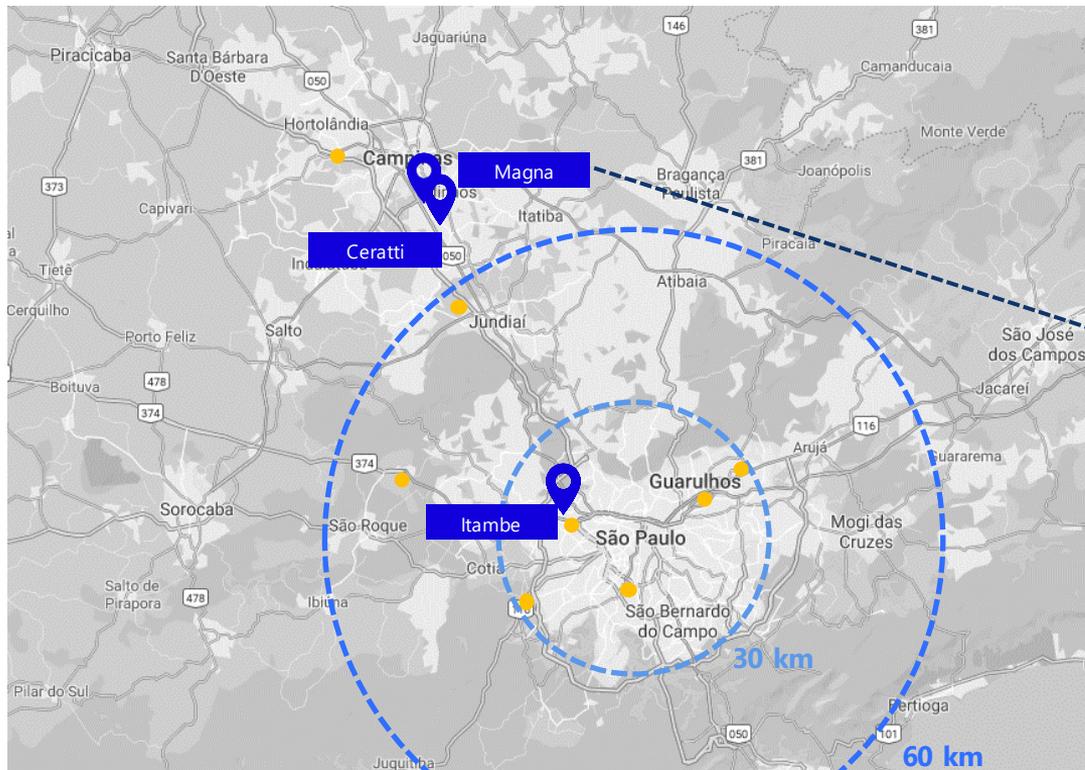
**06/20** Fundo fecha um acordo comercial com a locatária Supermarket que visa o aumento da multa por rescisão antecipada.

**11/20** Turnaround Magna: Além da renovação contratual que ocorreu em julho/20, foi firmado um contrato BTS com a locatária, expandindo sua ABL em 32%.

**06/21** Pagamento de 60% dos ativos Itambé e Supermarket

**01/22** Pagamento do saldo remanescente de Magna e Ceratti

# Localização



Localização do Ativo



Outros Ativos do BTLG

#### Notas:

- (1) Venda dos ativos sujeita a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021;
- (2) Obra de expansão em andamento, conclusão estimada para 2021.

## Venda de 4 imóveis<sup>1</sup>:

Tranche 1: Itambé (SP) e Supermarket (RJ)

- 60% em junho/21 e 40% em agosto/21.

Tranche 2: Ceratti e Magna em Vinhedo

- 55% agosto/21 e 45% janeiro/22.

## Estudo de caso Magna:

- Contrato de locação com vencimento em Abril/20 renovado por 5 anos
- Expansão<sup>2</sup> 32% do ABL
- Cap rate de 9,5% sobre valor investido
- Novo contrato de locação de modalidade atípica

**Ativo estabilizado  
para venda**

# Reciclagem da carteira

Gestão procura maximizar o retorno para o cotista, por meio de uma reciclagem de carteira baseada em 3 pilares:

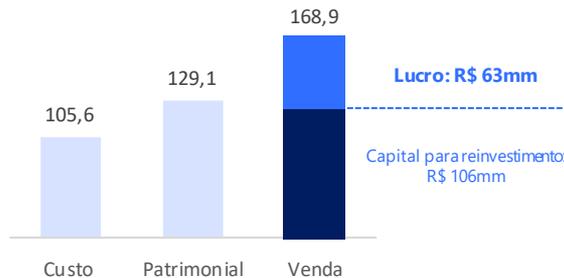
- ### 1 Gestão ativa:

  - Oportunidade de ganho de capital a partir da compreensão das taxas de compra e venda do ativo @ cap rate de ~7,7% vs yield on cost de 12%.
  - Ganho de capital: 60% (R\$ 63,3 mm)
  - Venda acima do valor patrimonial
  - Venda: R\$ 3.260 /m<sup>2</sup>
- ### 2 Redução ativos industriais:

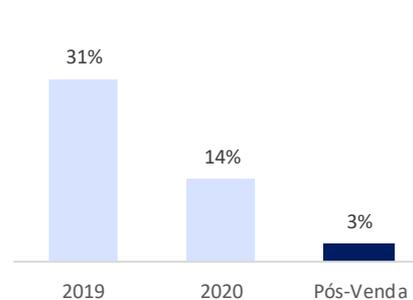
  - Redução da exposição a ativos industriais para 3% da carteira (vs 31% em 2019)
  - Foco da carteira em ativos com o viés logístico.
- ### 3 Melhoria da Carteira:

  - Concentração em ativos de qualidade técnica A+
  - Aumento do prazo médio dos contratos de locação procurando reduzir o risco para os cotistas

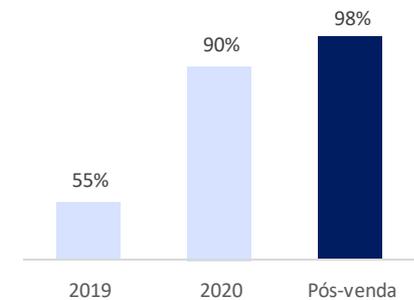
**Valor da transação<sup>1</sup>**  
(R\$ mm)



**Exposição industrial**  
(% na carteira)



**Qualidade técnica: A+**  
(% na carteira)



Nota:  
(1) Valor da transação sujeito a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021.

## Tese de Desinvestimento

Ativismo nos imóveis permitiu a reciclagem da carteira com 60% de ganho de capital.

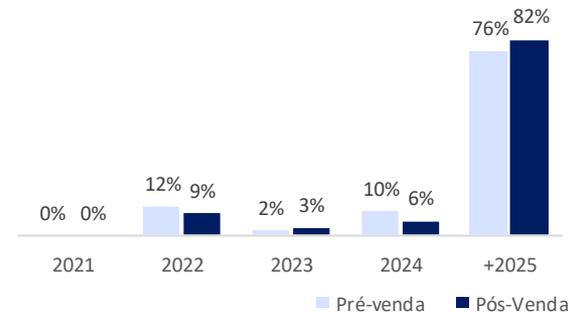
### Dados da Venda

- Valor: R\$ 168,9 mm:
  - 1º pagamento: R\$ 43,8 mm (junho/21)
  - 2º pagamento: R\$ 82,4mm (agosto/21)
  - 3º pagamento: R\$ 42,7 mm (janeiro/22)
- Lucro<sup>2</sup>: R\$ 63,3mm (R\$ 4,88/Cota)

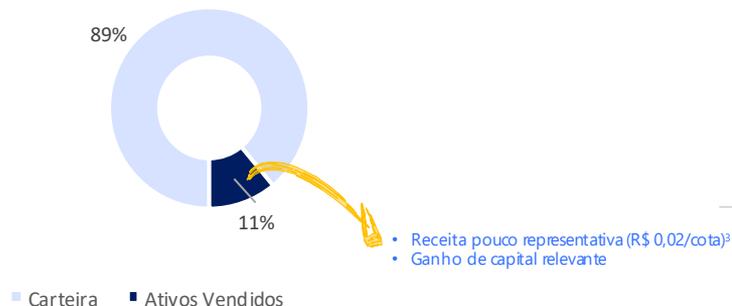
### Exposição a SP (% ABL)



### Vencimento contratos (% Receita)



### Venda de ativos (% Receita)



### Prazo médio dos contratos (Wault<sup>1</sup> – em anos)



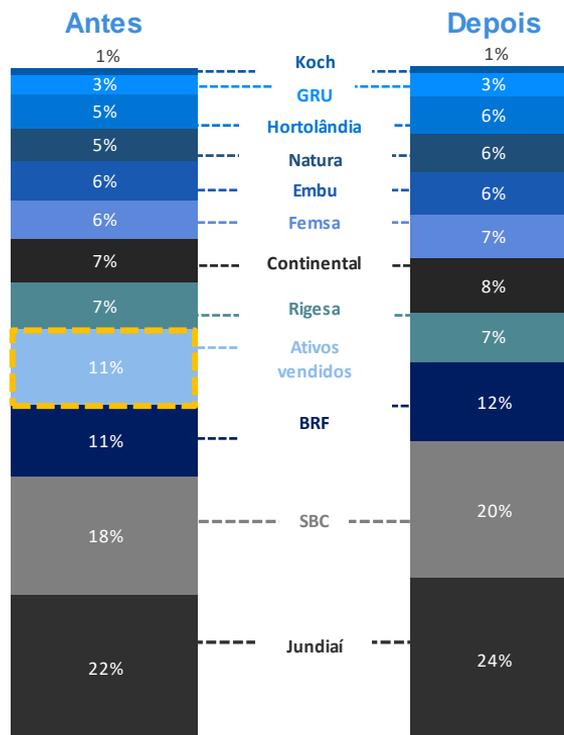
Notas: (1) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo. (2) Lucro estimado por cota levando em consideração o valor da transação e a superação das condições precedentes previstas em CVC assinado em 04 de maio de 2021. (3) Assume o reinvestimento do capital (R\$ 105,6mm) @8,0% de cap rate.



# BTLG Pós-venda

## Receita de Locação

% da receita contratada



ABL A+  
**98%**

ABL SP  
**76%**  
Raio 60km de SP

Vacância física  
**1,4%**

# Imóveis  
**11**

ABL Total<sup>(1)</sup>  
**405,2m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Investidores<sup>(2)</sup>  
**101,156**

# 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