

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09 - Código de Negociação: BTLG11
("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada 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.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, parte, inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo assinou dois Compromissos de Compra e Venda ("CCVs") com o Fundo GGR Covepi Renda FII, ("GGRC11" ou "FII Adquirente") tendo por objeto a venda de dois imóveis do portfólio do Fundo, sendo o primeiro deles monousuário (Mills) localizado na cidade de Camaçari/BA, com área total de 4.415 m² ("BTLG Camaçari"), e o outro também monousuário (Air Liquide) localizado na cidade de Campinas/SP, com área total de 1.999 m² ("BTLG Campinas").
- II. Os CCVs assinados preveem o valor conjugado de venda para os Imóveis no montante total de R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), a serem recebidos da seguinte forma:
 - i) Valor à vista: R\$ 27.000.004,25 (vinte e sete milhões, quatro reais e vinte e cinco centavos) pago na presente data, contra a assinatura dos CCVs, mediante a entrega de cotas do FII Adquirente.
 - ii) Demais Parcelas: R\$ 29.999.995,75 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos), a serem pagas, em dinheiro, em duas parcelas iguais semestrais, sendo uma em 15 de junho de 2025 e, a segunda, em dezembro de 2025, ambas corrigidas pelo IPCA até a data do pagamento.
- III. O lucro esperado para operação é de 38%, já levando em consideração o desconto a mercado da cota do FII Adquirente e a correção das parcelas a prazo, representando aproximadamente R\$ 0,36 por cota. Essa operação resulta para o fundo em uma TIR de 23,9%.
- IV. Adicionalmente, em complemento aos fatos relevantes dos dias 28/06/2023 e 13/10/2023, o Fundo assinou um aditamento ao Compromisso de Compra e Venda referente a venda do Imóvel localizado no Estado de Minas Gerais ("BTLG Ambev Santa Luzia"), por meio do qual o FII Adquirente assumiu as obrigações do CCV BTLG Ambev Santa Luzia, na qualidade de novo Comprador, reajustando o preço do referido Imóvel para R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), 6% (seis por cento) acima do valor anunciado no fato relevante de 28/06/2023, assim como a forma de pagamento do preço, que passará a ser recebido da seguintes forma ("Aditamento Santa Luzia"):
 - i) R\$ 35.000.006,35 (trinta e cinco milhões e seis reais e trinta e cinco centavos) pagos na presente data,

contra a assinatura dos Instrumentos, mediante a entrega de cotas do FII Adquirente, e

- ii) R\$ 44.999.993,65 (quarenta e quatro milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos) a serem pagos em 16 de dezembro de 2024.
 - iii) Mediante o pagamento das parcelas acima descritas, concluiremos a venda do portfolio BTLG Dutra/RJ (Supermarket) e BTLG Ambev Santa Luzia.
- V. A expectativa de lucro nessa segunda transação (Aditamento BTLG Ambev Santa Luzia) é de aproximadamente R\$ 0,45 por cota, já levando em consideração o desconto a mercado da cota do FII Adquirente. A operação resulta para o fundo em uma TIR de 21,5%.
- VI. Juntas, as duas operações, totalizam um lucro combinado de, aproximadamente, R\$ 0,81 por cota, já levando em consideração o desconto a mercado da cota do FII Adquirente.
- VII. As Operações relatadas estão em linha com a tese de reciclagem do Fundo, visando a distribuição de lucros aos Cotistas mediante oportunidades de desinvestimento prospectadas.
- VIII. Por fim, a Gestora ressalta que não houve intermediação imobiliária em nenhuma das Operações aqui descritas.

São Paulo, 13 de novembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Reciclagem de ativos

BTLG Camaçari | BTLG Campinas

&

Update Ambev St. Luzia

Novembro/2024



BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo transação



1

Venda de 2 Ativos Monousuários (R\$ 54,5 mm | R\$ 8,5mil/m²)

• Camaçari | BA: Venc. contrato: 07/2025

- ABL: 4.415 m² | Inquilino: Mills

• Campinas | SP: Venc. contrato: 12/2027

- ABL: 1.999 m² | Inquilino: Air Liquide

2

Termos

• Preço: R\$ 54,5 mm (R\$ 8,5 mil/m²)

- Preço da transação (R\$ 54,5 mm) já reflete o desconto da cota a mercado GGRC11⁽²⁾
- O preço poderá apreciar em 5,5% (R\$ 57,0 mm) caso a cota GGRC11 venha a convergir para VP

• Lucro: R\$ 13,8 mm (R\$ 0,32/cota) | Lucro ajustado⁽³⁾: R\$ 15,7 mm (R\$ 0,36/cota)

- Lucro reportado já reflete o desconto da cota a mercado GGRC11⁽²⁾
- O lucro aj. poderá apreciar em 15,9% (R\$ 18,2 mm) caso a cota GGRC11 venha a convergir para VP

• TIR: 23,9%

3

Forma de pagamento

• À vista: R\$ 24,5 mm (Aporte em cotas)

- Aporte em cotas BTLG Camaçari: Integralização GGRC11 @Patrimonial
- Objetivo cotas GGRC11: Posição tática com desinvestimento no curto/médio prazo

• A prazo (em dinheiro): R\$ 30,0 mm - 2x semestrais (06/25 e 12/25) R\$ 15,0 mm + IPCA



BTLG Camaçari



BTLG Campinas

BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo da venda⁽¹⁾



Camaçari | BA – Venc. 07/25

Lucro ⁽²⁾	R\$6,5 mm 0,15/cota
Valor Venda	R\$27,2 mm 6.169/m²
Laudo	R\$19,1 mm 4.334/m²
Custo	R\$20,7 mm 4.698/m²
TIR	24,7%

Campinas | SP – Venc. 12/27

R\$7,3 mm 0,17/cota
R\$27,2 mm 13.626/m²
R\$20,3 mm 10.193/m²
R\$19,9 mm 9.965/m²
23,2%

Consolidado

34% Ganho de Capital

R\$13,8 mm | R\$ 15,7 mm aj.
0,32/cota | R\$ 0,36/cota aj.

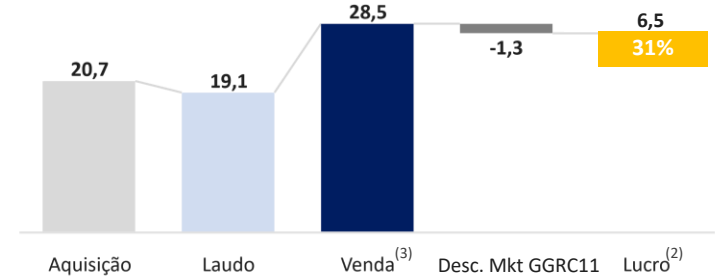
R\$54,5 mm
8.493/m²

R\$39,5 mm
6.160/m²

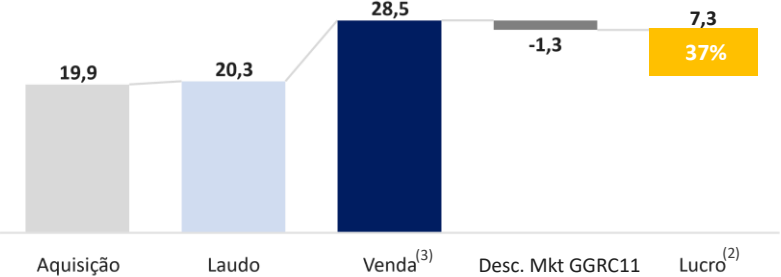
R\$40,6 mm
6.339/m²

23,9%

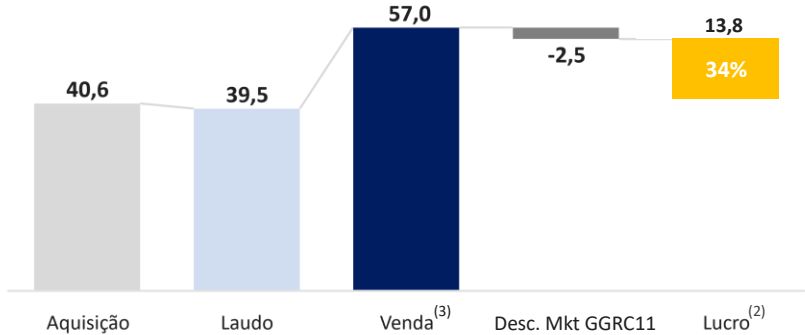
Valores R\$ mm



Valores R\$ mm



Valores R\$ mm



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Termos já consideram o desconto da cota a mercado GGRC11 – cota referência out/24. (2) Lucro não considera a expectativa de inflação para o período. (3) Não reflete o desconto a mercado das cotas do GGRC11.

BTLG: Reciclagem de ativos

Atualização venda transação SNLG: Supermarket & Ambev St. Luzia



Contrato	Típico
Venc contrato	out/28
Valor	R\$ 36,7mm
Lucro	R\$ 0,4 mm
Recebimento	set/23
Status	Vendido

Antes	Depois
Atípico	
ago/25	
R\$ 75mm	R\$80mm
R\$ 14,0 mm R\$ 0,32/cota	R\$ 19,0 mm R\$ 0,45/cota
dez/24 (dinheiro)	nov/24 (cotas R\$ 35mm) ⁽¹⁾ dez/24 (dinheiro R\$ 45mm)
Em andamento	

TIR
21,5%

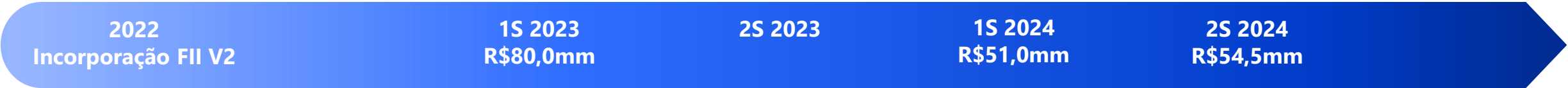
BTLG: Reciclagem de ativos

Portfólio FII V2: Desinvestimentos 24 meses

80% do PL V2 desinvestido em 2 anos

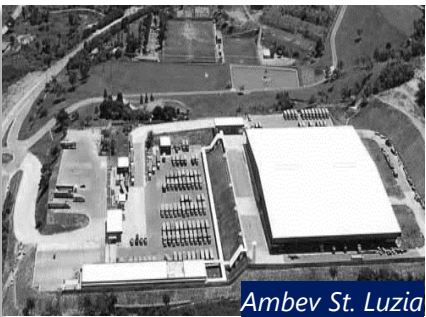


Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG



Ambev St. Luzia

Ambev Feira S. BTLG Camaçari | BTLG Campinas





BTG**LOG**   **pactual**