



BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09 - Código de Negociação: BTLG11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestora") na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09 ("Fundo"), servem-se do presente para informar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 24 de novembro de 2023, as condições precedentes previstas no Instrumento foram superadas.
- II. Como consequência, o Fundo fez o pagamento, nesta data, da primeira parcela do Preço de Aquisição, no montante de R\$ 440.000.000,00 (quatrocentos e quarenta milhões de reais) fazendo *jus*, a partir de então, de 100% (cem por cento) da receita de alugueis dos imóveis. A segunda parcela, no montante de R\$ 320.000.000,00 será pago em 18 (dezoito) meses corrigidos pelo IPCA.
- III. Ainda, a Gestora informa que o pagamento parcelado atrelado ao recebimento de 100% (cem por cento) da receita, proporcionará ao Fundo um *Yield* de 15% (quinze por cento) até o pagamento da parcela final. A receita mensal estimada desta operação é de R\$ 0,19 por cota.
- IV. Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas e realizou uma apresentação dos imóveis anexa a este Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição Portfólio SP

- BTLG Cajamar Amazon
- BTLG Cajamar Assaí
- BTLG Campinas II

Material de Apoio
Dezembro/2023



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Destaques

1

Preço: R\$ 760 milhões (3,0 mil/m²)⁽¹⁾

- Cap Rate: 9,2%⁽²⁾
- Pagamento:
 - À vista: R\$ 440 mm (58%)
 - 18 meses: R\$ 320 mm + IPCA (42%)
- Yield: 15,0%⁽³⁾
 - Carrego *Sellers Finance*, por 18 meses
- Receita: R\$0,19/cota⁽⁴⁾, sobre o capital pago

2

Imóveis: 100% em SP (70% raio 30km / 30% raio 100km)

- ABL Total: 232,8 mil m²
- Raio 30km: Cajamar
 - Cajamar I - Assaí: 76.130 m²
 - Cajamar II - Amazon: 57.153 m²
- Raio 100km: Campinas II
 - Área Locável ocupada: 99.953 m²
 - Projeto: + 74.257 m² expansão a ser realizada conforme demanda futura
- Ocupação 100%
 - #15 inquilinos | Prazo médio 4 anos



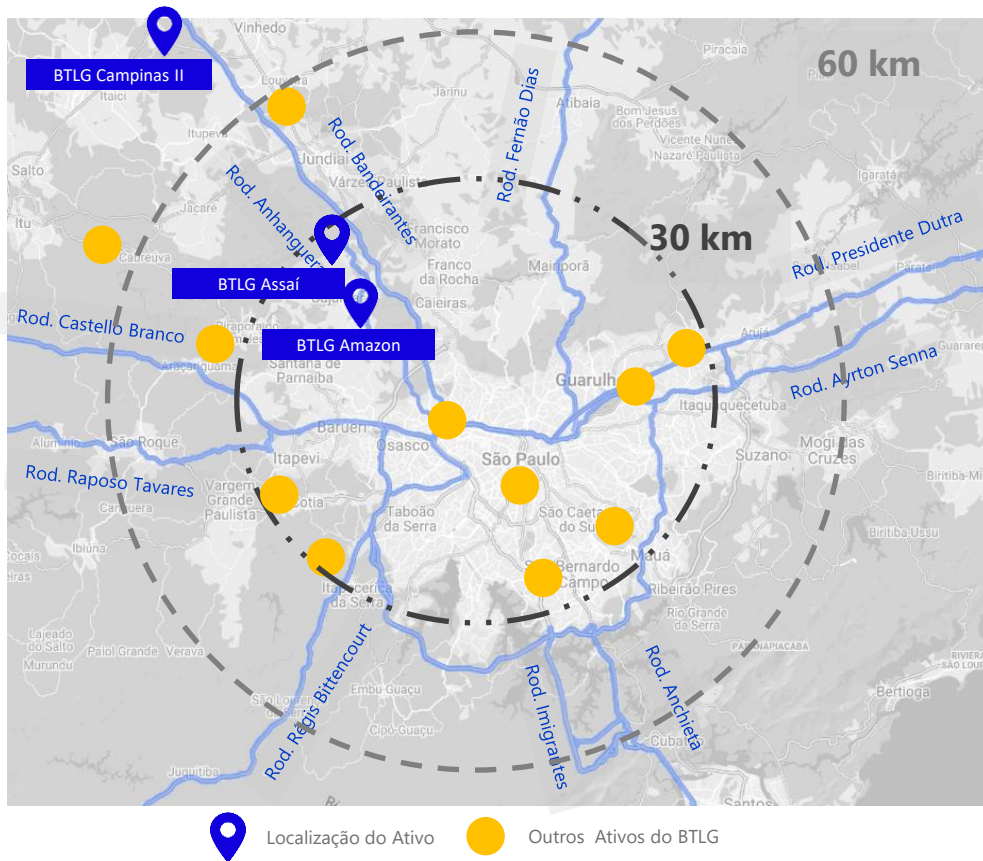
BTLG Cajamar Assaí

Principais inquilinos: 85% da Receita



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Localização – Aumento de exposição raio 30km SP para 46% (vs 40% anteriormente)



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR AMAZON | SP

Localização	Cajamar, SP – Av Dr. Antônio João Abdalla
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Ano de construção	2020
Terreno	160.723 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	57.153 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	Cross Docking
Inquilino	amazon



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR AMAZON | SP



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

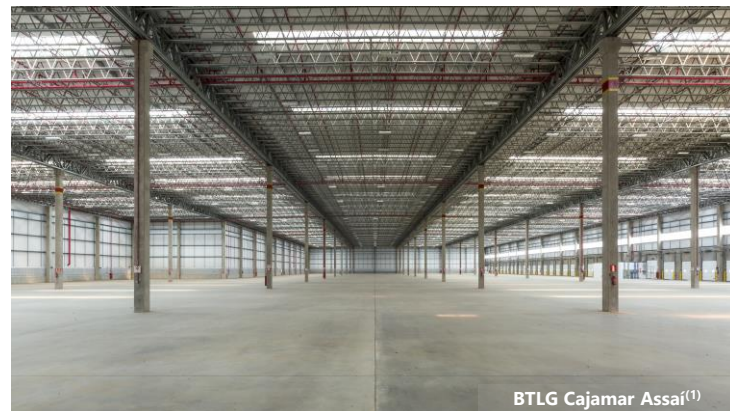
BTLG CAJAMAR ASSAÍ | SP

Localização	Cajamar, SP – Av Dr. Antônio João Abdalla
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Ano de construção	2016
Terreno	213.273 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	78.639 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	Single Docking
Inquilino	 ASSAI ATACADISTA SEMPRE VIVER



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR ASSAÍ | SP



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG Campinas II | SP

Localização	Campinas, SP – Estr. Mun. Joannine Caumo
Tipologia	Logístico AAA - multiusuário
Ano de construção	2016
Terreno	412.911 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	99.592 m ² + 74.257 m ² projeto aprovado
Área Locada	100%
Pé direito	11,2m a 12,6m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	Single & Cross Docking
Principais inquilinos % receita	 25%  21%  16%  8% + 9 Locatários



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG Campinas II | SP



74.257 m²: Área de expansão

Área com projeto aprovado e terreno terraplanado. Construção deverá acontecer de acordo com demanda de inquilinos.

BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

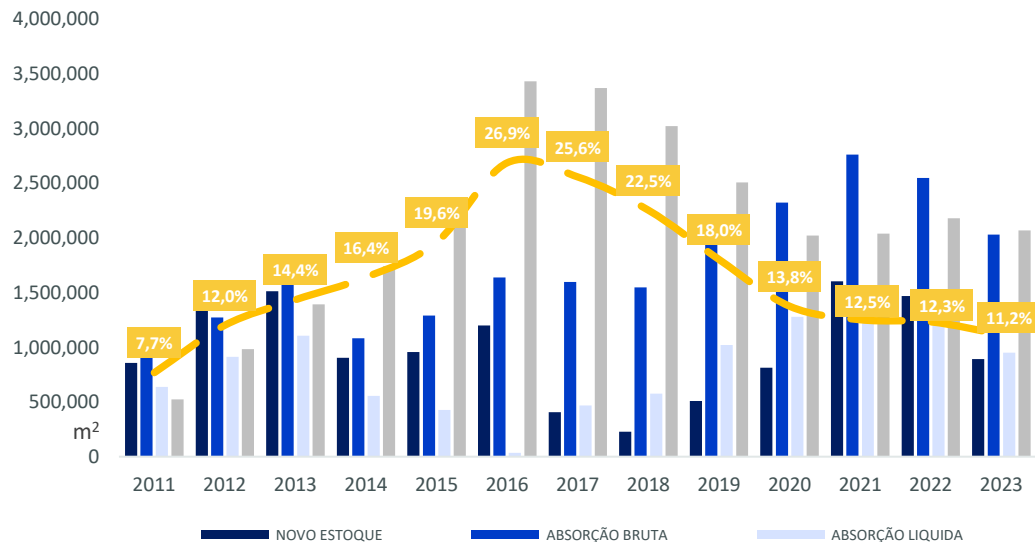
Mercado São Paulo

Principais Indicadores⁽¹⁾ – São Paulo

450 condomínios logísticos | 18.528.300 m²

Submercados São Paulo⁽¹⁾

Raio 30km + Campinas



Submercados	Área Total m ²	Taxa de Vacância	# Cond. Logísticos	Preço Pedido ⁽¹⁾ R\$/m ²
ABCDM	912.500	2,3%	24	25 – 31
Barueri	1.280.800	2,9%	48	23 – 28
Cajamar	2.994.800	9,0%	24	23 – 30
Campinas	1.356.200	9,6%	26	16 – 20
Cotia	452.100	21,5%	18	22 – 27
Embu	773.500	23,1%	13	24 – 27
Guarulhos	1.922.000	13,7%	27	28 – 34

Submercados resilientes, com vacância abaixo de 10%, favorece poder de barganha a favor do Locador

BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Principais Destaques

+ 3 imóveis ⇔ +232.876 m² de ABL em SP

Aumento da qualidade da carteira com inquilinos de bom risco de crédito



232 mil m²
(+74k m² expansão)



100% locado



100% ativos AAA



100% em SP



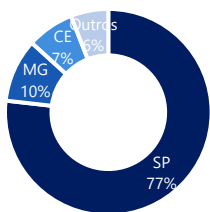
15 Inquilinos



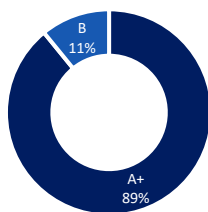
BTLG atual

% receita contratada

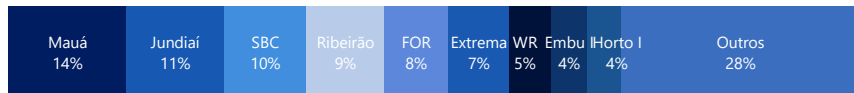
Localização⁽¹⁾



Qualidade



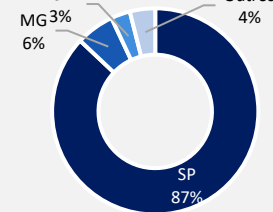
Ativos



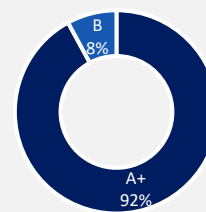
BTLG pós-aquisição

% receita contratada

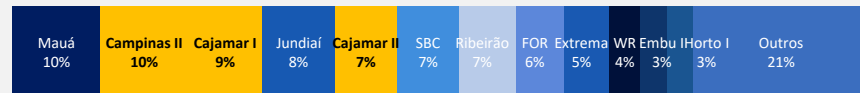
Localização⁽¹⁾



Qualidade



Ativos



+13 inquilinos





BTLG – Carteira Consolidada

ABL SP⁽¹⁾
87%

ABL SP⁽¹⁾
46%
Raio 30km de
SP

Imóveis⁽¹⁾
25

ABL Total⁽¹⁾
885,9 m²
(Em '000)

Vacância
financeira⁽¹⁾
2,0%

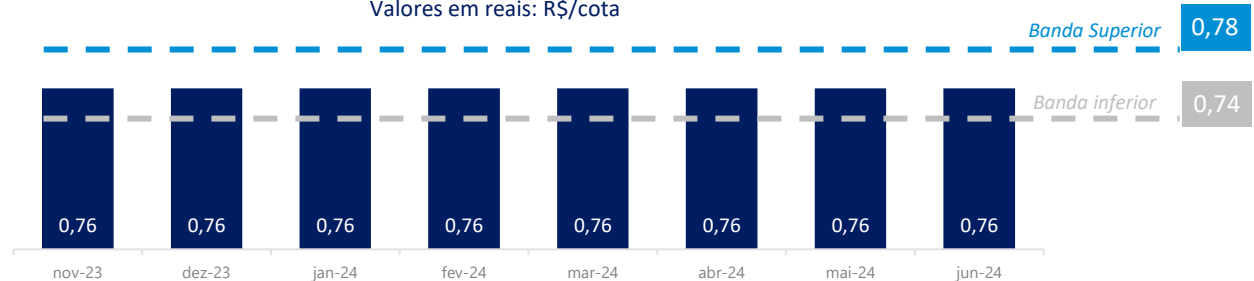
Wault⁽¹⁾⁽²⁾
5
anos

LTV⁽³⁾
7,2%

Caixa pós
aquisição⁽⁵⁾
423 mm

Projeção rendimentos futuros⁽⁶⁾ – 1S24

Valores em reais: R\$/cota



Notas: (1) Considera ativos em processo de desinvestimento. (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no Fil. (4) Data base out/23. (5) Considera caixa da competência outubro 23 deduzido do pagamento da primeira parcela de aquisição. (6) RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.



BTG**LOG**

btgpactual