

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. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 16/08/2024, o Fundo celebrou, nesta data, as Escrituras Definitivas ("Instrumento") de aquisição do portfólio composto por 13 ativos preponderantemente localizados em São Paulo, sendo 94% da receita proveniente de ativos localizados em um raio de até 60km da capital, contemplando área total de, aproximadamente, 541.000m² de imóveis prontos performados ("Imóveis"), pelo montante total de R\$ 1.769.041.994,75 (um bilhão setecentos e sessenta e nove milhões e quarenta e um mil novecentos e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos) a serem desembolsados da seguinte forma ("Valor Total da Operação"):
 - **Primeira Parcela:** R\$ 1.154.791.994,75 (um bilhão, cento e cinquenta e quatro milhões setecentos e noventa e um mil novecentos e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos) pagos até a presente data ("Primeira Parcela") e;
 - **Segunda Parcela:** R\$ 614.250.000,00 (seiscentos e catorze milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos após 18 meses contados a partir desta data e corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Última Parcela").
- II. Os Imóveis estão atualmente locados para inquilinos com operações relevantes, tais como Unilever, DHL, Nestlé, Shopee, por meio de contratos de locação com penalidades altas em caso de rescisão antecipada. O portfólio tem um prazo médio de vencimento dos contratos de 6 anos. O cap rate da transação é de 9,5%, sendo que, assumindo o pagamento parcelado concomitante ao recebimento total das receitas, o Fundo receberá *yield* estimado de 14,6% a.a. ao longo dos 18 meses que antecedem o pagamento da Última Parcela.
- III. A receita mensal estimada desta operação representa de R\$ 0,32 (trinta e dois centavos) por cota.
- IV. A Gestora reitera que a potencial transação visa reforçar a tese do Fundo de investir em portfólio premium de logística, composto por ativos A+ e estratégicos em suas respectivas praças.

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

São Paulo, 16 de outubro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição Portfólio Prime

Portfólio:

- Complexo BTLG Louveira
- BTLG Itapevi I
- BTLG SBC I
- BTLG Suape
- BTLG Queimados

Outubro/2024



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Destaques

1 Valor da Aquisição de R\$ 1,77 bn (R\$ 3,25 mil/m²)

- 65% à vista: R\$ 1,15 bn | 35% em 18 meses: R\$ 614,25 mm + IPCA
- Sellers Finance: 100% da receita com pagamento à vista (Receita: R\$ 0,32/cota)
 - + 24% de FFO
 - Yield 18 meses: 14,6%
- Cap rate: 9,5%⁽¹⁾

2 13 Imóveis⁽²⁾ : 94% raio 60km SP (31% raio 30 km)

Ativo	ABL	% receita
• Complexo BTLG Louveira	361.922 m ²	63%
• BTLG Itapevi I	73.242 m ²	20%
• BTLG SBC I	47.752 m ²	11%
• BTLG Suape	35.962 m ²	4%
• BTLG Queimados	22.783 m ²	2%

3 Características da transação

- Maior transação imobiliária logística na história dos FIL.
- ABL total: 541.720 m² | 15% com área climatizada
- #17 locatários | Prazo médio: 6 anos | 88% Multas fortes⁽²⁾⁽³⁾
- Vacância física: 3%⁽⁴⁾ | Vacância financeira: 0% (RMG)

Compra oportunística: 94%⁽¹⁾ raio 60km SP | R\$ 3,25 mil/m²



Top Locatários: 76% da receita



Valor
R\$ 1,7 bi

Ativos A+
100%

Yield
14,6%

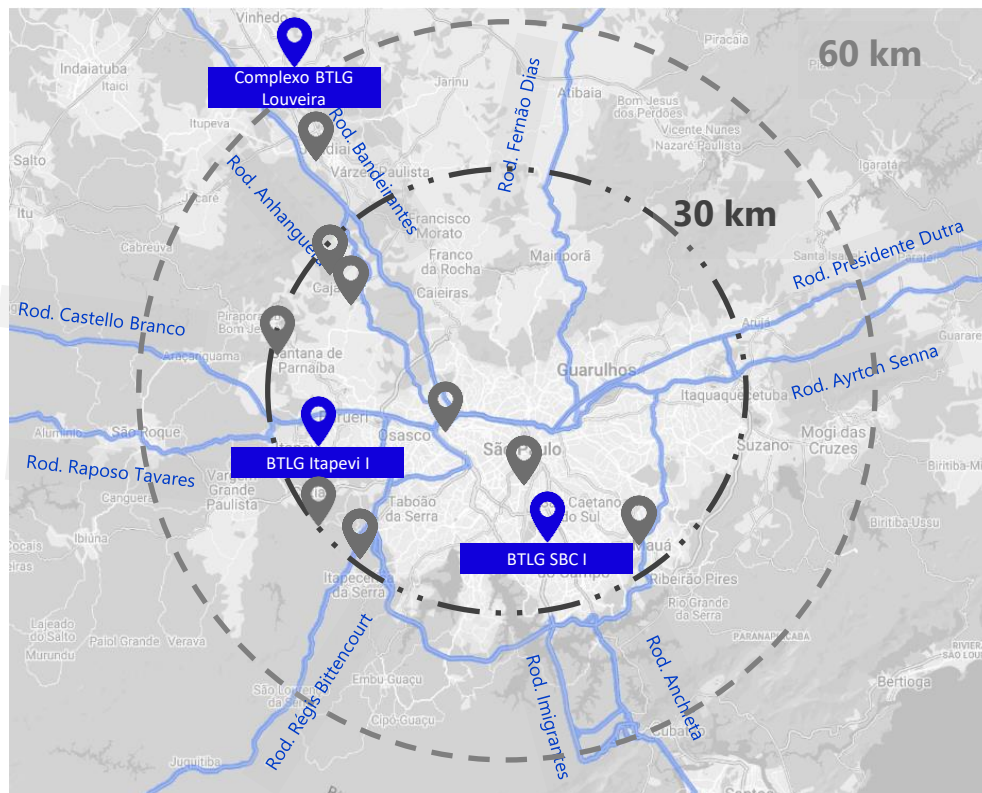
Cap Rate⁽¹⁾
9,5%

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Localização – Aumento da exposição raio 60km SP para 71%⁽¹⁾ | (vs 54%⁽¹⁾)

Portfólio dominante no raio 60km SP

-  Localização Novos Ativos
-  Portfólio atual BTLG



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Complexo BTLG Louveira | SP

O ativo se consolida como um *cluster* logístico a 60km de SP, localizado à margem da Rod. Anhanguera.



Ativos	ABL (m²)
Louveira I	137.255
Louveira II	6.503
Louveira III	31.632
Louveira IV	18.702
Louveira V & VI	56.622
Louveira VII	30.381
Louveira VIII	73.020
Louveira IX	7.807
Total	361.922

Top Locatários



Devido sua localização estratégica e demais características, apresenta historicamente ocupação superior a 90%

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Complexo BTLG Louveira | SP - ativos

Hub logístico composto por 9 ativos, 100% locados entre 10 inquilinos com bom risco de crédito

1

BTLG Louveira I



ABL: 137.255 m² Ocupação: 100%

Inquilinos:   

2

BTLG Louveira II



ABL: 6.503 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

3

BTLG Louveira III



ABL: 31.632 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

4

BTLG Louveira IV



ABL: 18.702 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

5/6

BTLG Louveira V & VI



ABL: 56.622 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

7

BTLG Louveira VII



ABL: 30.381 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

8

BTLG Louveira VIII



ABL: 73.020 m² Ocupação: 100%

Inquilinos:  

9

BTLG Louveira IX



ABL: 7.807 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Itapevi I | SP

Ativo climatizado com locação recém renovada
Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 205/m²

Localização	<u>Itapevi, SP – Av. Portugal</u>
Tipologia	Logístico A+ Multiusuário
Idade	10 anos
Área Bruta Locável (ABL)	73.242 m²
Área Locada	100%
Pé direito	12,0m
Capacidade do piso	5 ton/m²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	131
Inquilino	 Biomedical GRUPO DE INVESTIMENTOS  LUFT LOGISTICS



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG SBC I | SP

Localização	<u>São Bernardo do Campo, SP – Estr. Dos Alvarengas</u>
Tipologia	Logístico A+ Monousuário
Idade	5 anos (recém retrofitado)
Área Bruta Locável (ABL)	47.752 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	10,5m
Capacidade do piso	5 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	91
Inquilino	

Ativo climatizado⁽¹⁾

Retrofit⁽²⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 1.362/m²



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Suape | PE

Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 454/m²

Localização	<u>Ipojuca, PE – Rod. PE Km 12.2</u>
Tipologia	Logístico A+ Multiusuário
Idade	5 anos (recém retrofitado)
Área Bruta Locável (ABL)	35.962 m ²
Área Locada	50% 0% vacância financeira
Pé direito	13,6m
Capacidade do piso	3 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	47
Inquilino	 BrasMundi Comércio exterior e logística



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Queimados | RJ

Nova locação com prazo de 15 anos
Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 549/m²

Localização	<u>Queimados, RJ – Rua Minas Gerais</u>
Tipologia	Logístico A+ Monousuário
Idade	5 anos (recém retrofitado)
Área Bruta Locável (ABL)	22.783 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12,0m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	17
Inquilino	



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Principais Destaques Aquisição



541.720 m²



0% Vacância Fin.⁽¹⁾



100% Ativos A+



94% em SP



17 inquilinos

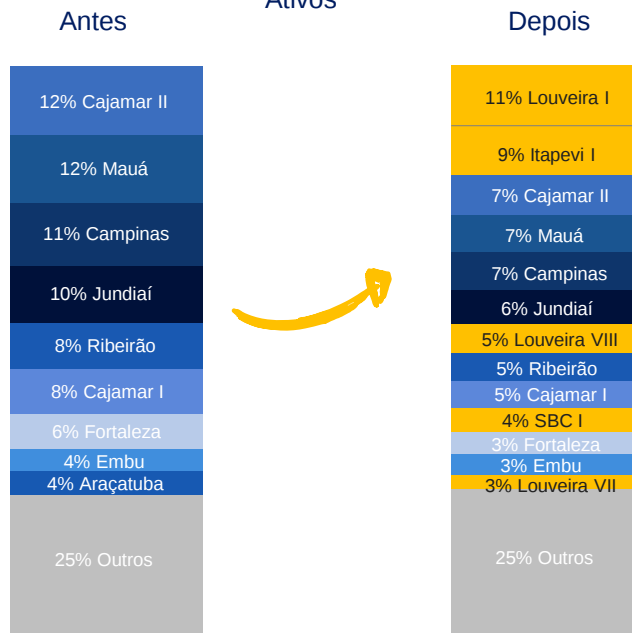
% receita

Localização



% receita

Ativos



Tese de Investimento

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

Dados da Aquisição

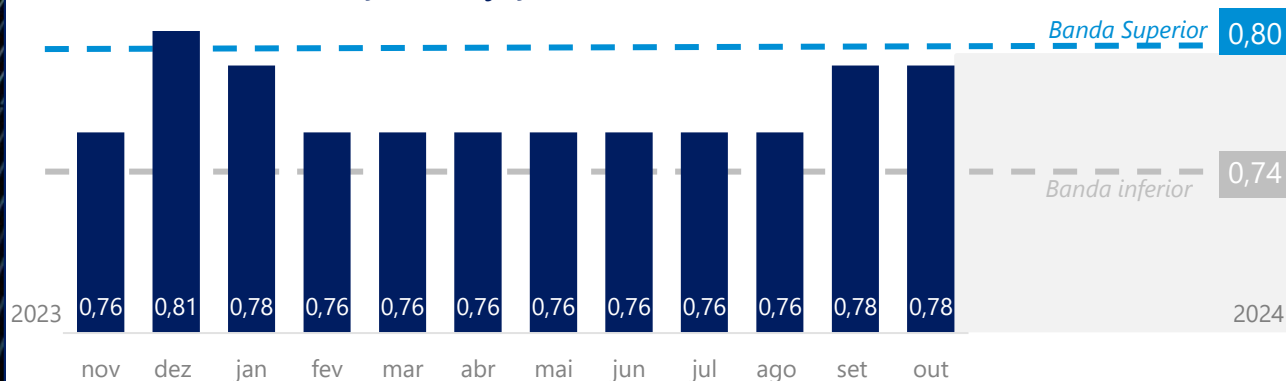
- Valor: R\$ 1,77 bn
 - 1º pagamento: R\$ 1,15 bn
 - 2º pagamento: R\$ 614 mm (18 meses)
- Yield 18m: 14,6%⁽¹⁾
- Cap Rate: 9,5%⁽³⁾
- Participação de 100%

Notas: (1) Aproximado, considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela; (2) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII. (3) Considera receita média dos próximos 12 meses. (4) Sobre o total de ativos.

Fundo após aquisição – Principais Indicadores

ABL SP 89%	60 Km SP 71% +17% de receita no raio 60km SP	Vacância física 2,9%	# Imóveis 35
ABL Total (m²) 1,2 mm	LTV ⁽²⁾ 3,1%	Investidores 360.950	Caixa (R\$) ~695 mm

Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros – 2S24



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