

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 lavrou, nesta data, a Escritura de Venda e Compra para a aquisição de um galpão logístico AAA, construído em 2023, localizado em Cajamar, no raio 30 km de São Paulo ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões) a serem desembolsados da seguinte forma ("Valor da Operação"):
 - **Primeira Parcela:** R\$ 114.000.000,00 (cento e quatorze milhões de reais), sendo R\$ 93.498.820,37 (noventa e três milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, oitocentos e vinte reais e trinta e sete centavos) pagos nesta data e, o saldo de R\$ 20.501.179,63 (vinte milhões, quinhentos e um mil, cento e setenta e nove reais e sessenta e três centavos) sem juros ou correção em até 5 dias contados da emissão do termo de quitação pela securitizadora para o cancelamento da alienação fiduciária do Imóvel ("Primeira Parcela").
 - **Segunda Parcela:** R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 12 meses, a partir desta data, e corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Segunda Parcela").
 - **Terceira Parcela:** R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 24 meses, a partir desta data, e corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Última Parcela").
- II. A operação foi realizada na modalidade *Sale and Leaseback*, tendo sido o Imóvel locado para o grupo Rojemac ("Rojemac"), através de um Contrato de Locação Atípico, firmado nesta data, com vigência de 10 anos. A Rojemac se destaca como umas das líderes no segmento de utilidades domésticas, presentes e decoração, acumulando mais de 24 anos de experiência no mercado nacional e um faturamento anual superior a R\$ 600 milhões; a empresa tem em seu portfólio renomadas marcas, como Wolff e Lyor.
- III. O *cap rate* envolvido na transação após pagamento da Última Parcela, ou seja, o valor de receita nos 12 (doze) meses posteriores ao pagamento da Última Parcela sobre o Valor da Operação é de 10,0%.
- IV. A partir desta data o Fundo faz jus à integralidade da receita mensal de locação, que representa R\$ 0,03 (três centavos) por cota. O pagamento parcelado concomitante ao recebimento total da receita proporcionará ao Fundo um rendimento estimado de 12,0% ao ano durante os 24 (vinte e quatro) meses que precedem o pagamento da Última Parcela.
- V. 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, 28 de outubro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

SLB Rojemac – Cajamar/SP

Outubro/2024



BTLG – SLB Cajamar

Destaques

1 Transação

- Compra de ativo AAA: R\$ 165,0 mm (~R\$ 3.228/m²)
- Condições comerciais com Sellers Finance aumenta rentabilidade do investidor
 - Pgto: 69% à vista | 31% a prazo (+IPCA)
 - A prazo: 15% 12m | 16% 24m
 - Yield médio de ~ 12,0% nos próximos 24 meses
 - Cap rate⁽¹⁾: 10,0%
 - Contrato SLB 10 anos – Rojemac

2 Ativo

- Principais acessos: Rod. Dos Bandeirantes | Rod. Anhanguera | Rod. Edgard Máximo Zambotto
- Raio: 30 Km SP
- ABL: 51.109,80 m²
- Construção: 2023
- Especificações técnicas:
 - Pé direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²
 - Sprinklers: J4 | Docas: 56
 - Iluminação de LED
 - Amplo pátio de manobras



BTLG – SLB Cajamar

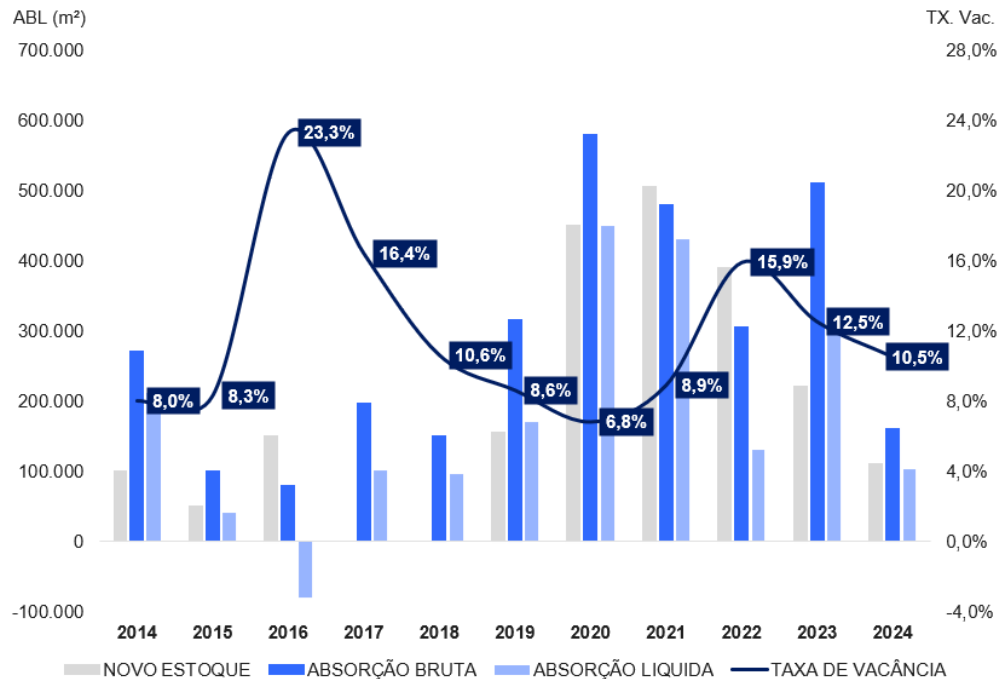
Fotos & Vídeo



[Clique aqui e assista ao vídeo](#)

BTLG – SLB Cajamar

Mercado



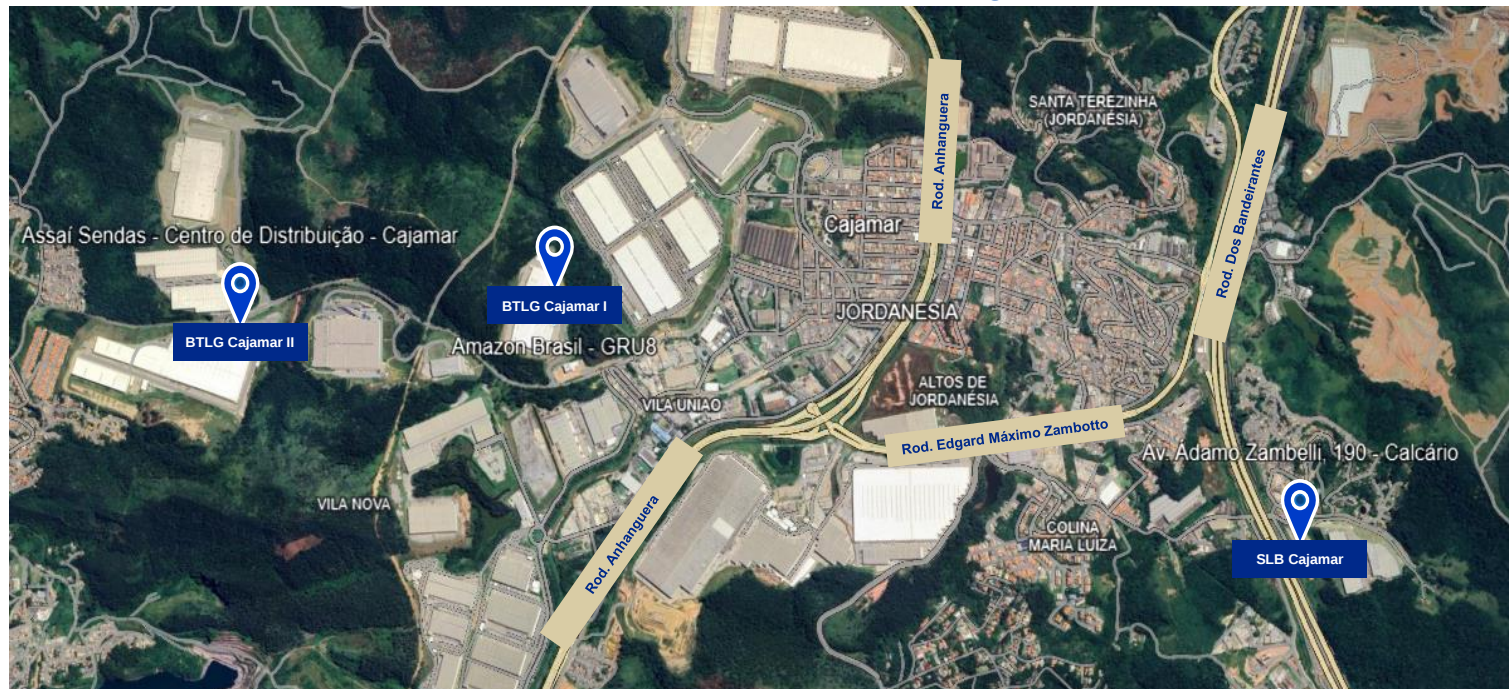
Destaques

- ✓ Menor Vacância dos últimos 10 anos no Estado de SP
- ✓ Poucos Imóveis com disponibilidade acima de 50 mil m²
- ✓ Concentração com inquilinos de e-commerce e logística.

BTLG – SLB Cajamar

Localização

Próximo as Rod. Bandeirantes e Anhanguera



BTLG – SLB Cajamar

Rojemac



Presença em todo Território Nacional



Grupo Rojemac: Empresa líder no segmento de Utilidades Domésticas, Presentes & Decoração com mais de 24 anos de experiência em fabricação e importação de marcas consolidadas como Wolff e Lyor.

Setor de Atuação: Varejo focado nas classes A, B e C.

Países Importadores: Índia, Turquia, Portugal, China, França etc.

Faturamento: + R\$ 600 mm por ano.

Marcas do Grupo:



Tese de Investimento

Aquisição de um galpão AAA consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

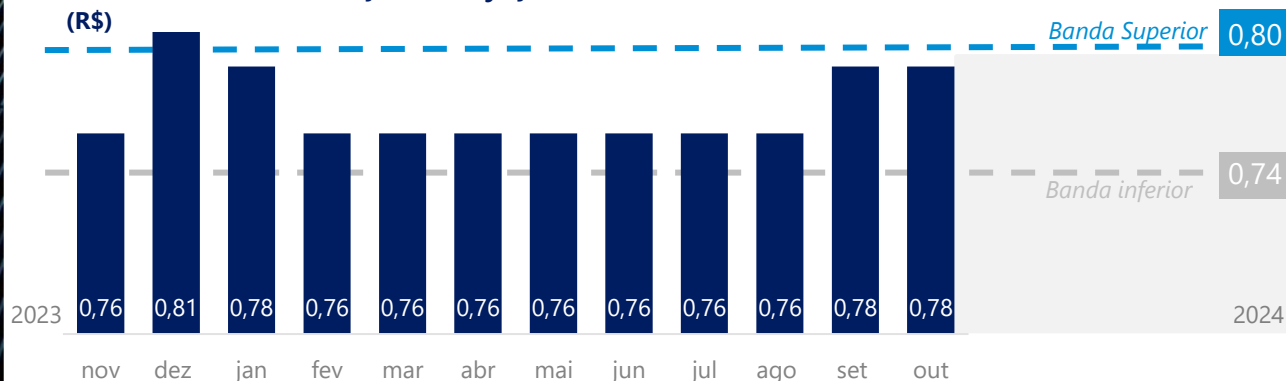
Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 165,0 mm
 - 1º pagamento: R\$ 114,0 mm
 - 2º pagamento: R\$ 24,5 mm (12m)
 - 3º pagamento: R\$ 26,5 mm (24m)
- Cap Rate⁽¹⁾: 10,0%
- Yield 24m: 12,0%⁽²⁾
- Participação: 100%

Fundo após aquisição – Principais Indicadores

ABL SP 90%	60 Km SP 72%	Vacância 2,8%	# Imóveis 36
ABL Total 1,3 mil m² (Em '000)	LTV ⁽³⁾ 3,1%	Investidores 360.950	Caixa ~600 mm (R\$)

Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros – 2S24



Notas: (1) Cap rate após pagamento da última parcela. (2) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII.

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.

