

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 11.839.593/0001-09 - Código de Negociação: BTLG11
("Classe")

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 prestadores de serviços essenciais ("Prestadores de Serviços Essenciais") da Classe, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

A Classe apresentou uma carta de intenções ("Carta Proposta") para aquisição da totalidade dos ativos que compõem a carteira do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**, inscrito sob o CNPJ nº 32.903.702/0001-71 ("SARE11"), incluindo os valores disponíveis de caixa e os valores a receber, por R\$ R\$ 475.950.779,00. O pagamento da transação será integralmente realizado por meio da entrega de cotas do BTLG11, a serem emitidas por seu valor patrimonial no momento da emissão por meio de nova oferta pública de emissão de cotas. Nos termos da Carta Proposta, foi acordado um período de exclusividade para a negociação da transação pelo prazo de 5 (cinco) meses. Outros detalhes da Carta Proposta encontram-se no Anexo I ao presente fato relevante.

A Operação está sujeita a diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, a realização de diligência pelo Comprador, a negociação dos termos dos contratos definitivos da Operação, e eventuais autorizações regulatórias, governamentais e/ou de outros terceiros, conforme aplicáveis, bem como a aprovação da Carta Proposta submetida à deliberação dos cotistas do SARE11, por meio de procedimento de consulta formal, com prazo para manifestação esperado até 05 de junho de 2025.

Os Prestadores de Serviços Essenciais manterão o mercado em geral e os cotistas da Classe devidamente informados acerca dos desdobramentos da Operação mencionada neste fato relevante.

Os Prestadores de Serviços Essenciais permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

São Paulo, 19 de maio de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I AO FATO RELEVANTE

APRESENTAÇÃO DA GESTORA



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição SARE11

Maio de 2025



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos





Palavra do Gestor

Introdução



“ *Na constante busca pela destrava de valor para nosso investidor, construímos no BTLG uma história marcada por movimentos estratégicos e assertivos de ativismo que resultaram em emblemáticos cases de sucesso. E é essa gestão diferenciada que colocou o FII hoje dentre os mais indicados e reconhecidos no nosso mercado, seja pelo varejo local, pelo público institucional ou pelo público estrangeiro.*

No final de 2019, quando assumimos a gestão do antigo TRXL, recebemos um FII que contava com um patrimônio na ordem de R\$ 180 milhões, distribuídos em apenas seis ativos monousuários que juntos totalizavam ~78 mil m² de ABL, dos quais cerca de 25% estavam vagos. O choque de gestão foi rápido, e os frutos vieram por meio da reciclagem de ativos, término de obras e resoluções de conflitos. Isso nos permitiu rapidamente expandir o Fundo, descentralizando e diluindo riscos, e convergindo a sua vacância global para patamares imateriais, o que se estende até hoje.

Em 2022, conduzimos uma complexa e bem-sucedida incorporação de dois FIIs ao BTLG (Bluecap e V2), em um movimento pioneiro e de elevado desafio, que também logo se comprovou, rendendo lucros e fortalecendo o caixa do Fundo para futuras bem sucedidas aquisições.

Seguimos assim, desde o início, uma estratégia clara focada em fortalecer e diversificar o portfólio, priorizando ativos logísticos de alta qualidade, bem localizados e com inquilinos de bom risco de crédito. Aos poucos, reposicionamos o Fundo, ampliamos sua base de ativos e de investidores, aumentamos sua liquidez, e proporcionamos um portfólio resiliente com rendimentos previsíveis, marcado pelo ativismo no giro de ativos, destravas de valor em locações e condomínios, e uma variedade de ativos AAA majoritariamente localizados no Raio 30-60km de SP com inquilinos de excelente renome e perspectivas.

Agora, a transação abordada nesse material diz respeito à incorporação do SARE, um FII híbrido gerido pelo Santander, que, apesar da alta qualidade do seu portfólio, devido à sua menor escala e baixa liquidez, vem sendo negociado com um desconto de ~ 40% frente ao seu patrimônio.





Palavra do Gestor

Introdução



“ *Enxergamos na tese aqui proposta mais um importante marco para o BTLG: a aquisição dos ativos do SARE com desconto a patrimônio por meio de uma emissão de cotas do BTLG ao seu valor patrimonial (BTLG), sem custos de emissão, e reforçando assim seu valor justo acima dos atuais patamares de mercado.*

Aqui, há uma oportunidade clara de geração de valor para ambos cotistas, de SARE e BTLG, com sinergias significativas e destravas imediatas de valor. Enquanto o cotista de SARE realiza uma operação ~10% acima da atual marcação de mercado, diversificando seu portfólio, aumentando sua liquidez e seu dividend yield, o cotista de BTLG verá seu Fundo com caixa ainda mais robusto para fazer frente às boas oportunidades que o mercado não vem conseguindo absorver, além de usufruir de imediatos lucros mediante a rápida destrava de valor que a gestão vem organizando.

Nas próximas páginas traremos detalhes da transação que proporcionará ao BTLG: (i) caixa/equivalentes (recursos livres, posições em FIIs líquidos e recebíveis de venda), (ii) um imóvel logístico no raio 15km de São Paulo, a custo competitivo e aderente à tese do FII, e (iii) recurso de caixa adicional e lucros, provenientes da venda imediata de dois ativos corporativos de alta qualidade em São Paulo/SP, e que não permanecerão no portfólio final do BTLG.

Finda a transação, a gestão acolherá os ~30 mil cotistas de SARE à base do BTLG, para se juntarem aos cotistas de TRXL, BLCP e VVPR, em mais uma história de sucesso e destrava de valor.



BTLG: Aquisição SARE11

Resumo SARE11

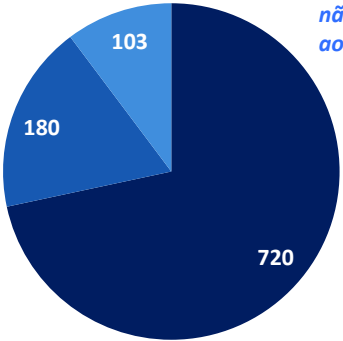


Visão Geral

Valor de Mercado ⁽¹⁾	R\$ 431 mm
Valor Patrimonial ⁽²⁾	R\$ 725 mm
P/VP ⁽¹⁾	0,59
ADTV ⁽³⁾	R\$ 1,2 mm/dia
DY ⁽¹⁾	6,7%
LTV	~28%
N° Ativos	3
Cotas FIIs	BTCI, CPTS, IRDM, VGIP, KSNC, MCCI
N° Cotistas ⁽²⁾	30.072

Ativos (R\$ mm)

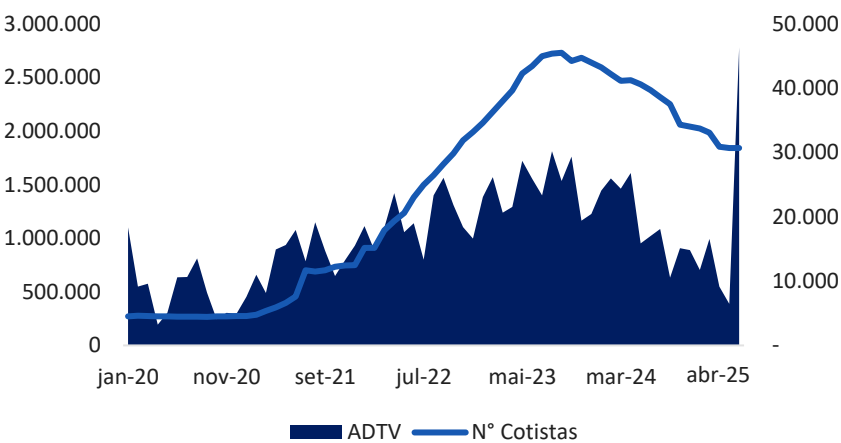
Total de ativos
R\$ 823 mm



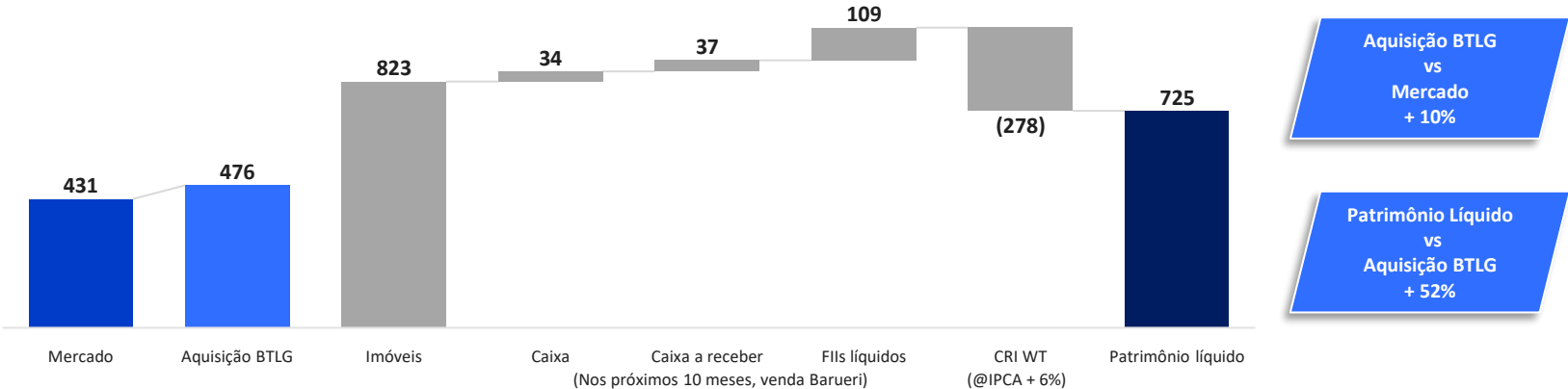
■ Corporativo ■ Caixa e equivalentes ■ Logístico

Ativos corporativos
não serão integrados
ao portfólio do BTLG

ADTV (R\$) VS N° Cotistas



Estrutura de Capital⁽⁴⁾ (balanço patrimonial R\$ mm)



Notas: BTG Pactual Gestora. (1) Fechamento de 16/05/2025 (2) Cota patrimonial com base de 04/2025. (3) Período 14/02/2025 – 16/05/2025. (4) Base 04/2025. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA PODE NÃO SER LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

BTLG: Aquisição SARE11

Incorporação na visão BTLG

Transação estratégica para o BTLG no valor de ~R\$ 476 mm, aumentando sua exposição no raio 15km SP e fortalecendo seu caixa, por meio da emissão de cotas a valor patrimonial

I Ativo Santo André

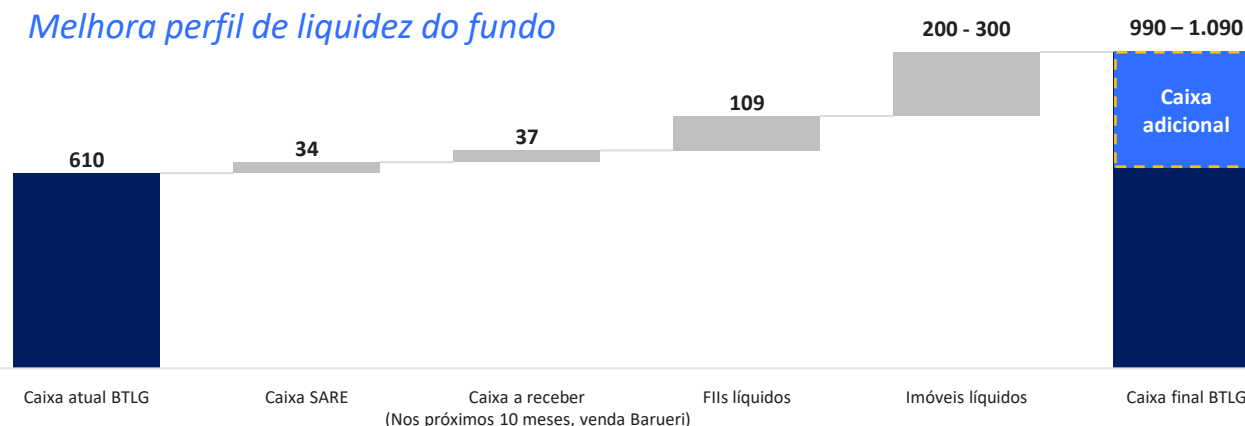


Operação permite a aquisição do ativo St. André por um **cap de ~12%**, por um preço inferior a **R\$ 2,2 mil/m²**, sensivelmente abaixo do custo de reposição e do laudo de avaliação. Ativo mais de 50% locado, área remanescente em tratativa de ocupação.

- **Aquisição:** ~ R\$ 80 mm
- **Localização:** Santo André, **raio 15km SP**
- **ABL:** 38.025 m²
- **Pé direito | N° docas:** 10 m | 43

II Fortalecimento do caixa⁽¹⁾ (R\$ mm)

Melhora perfil de liquidez do fundo



Incorporação permite ao BTLG **aumentar sua liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 480 mm**, em um momento oportuno para aquisições estratégicas, sendo composta por:

- **Caixa a receber:** Venda do ativo Barueri (~R\$ 37 mm + IPCA)
- **FIs líquidos:** Composto por fundos de CRIs High grade com p/vp ~ 0,90x | DY ~ 13,2% | ADTV ~R\$ 3,8 mm
- **Imóveis líquidos:** Ativos corporativos de alta qualidade que não serão incorporados ao portfólio do BTLG, com potencial de gerar ganho de capital na venda e serem reinvestidos em ativos logísticos mais aderentes à estratégia core do BTLG.

Transação com foco no ativo St. André permitindo um ganho patrimonial de ~R\$ 20 mm e aumento de liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 480 mm

Experiência em turnaround: Incorporação de FIIs (8 ativos | ~ 120 mil m²)

Em cenários de estresse de mercado, o fundo tem aproveitado oportunidades para incorporações estratégicas como nos casos de Bluecap e V2 que demonstraram geração de valor. A potencial transação segue essa mesma estratégia.

Portfólio Incorporado: Desinvestimentos nos últimos dois anos



4 ativos



R\$188mm



R\$43mm

Lucro



R\$0,99

Lucro/cota



22%

Acima de laudo
(média)



23,2%

TIR
(média)

Linha do Tempo

2022
Incorporação FIIs

1S 2023
R\$80mm

2S 2023

1S 2024
R\$51mm

2S 2024
R\$57mm

Ambev St. Luzia

Ambev Feira S.

BTLG11 Camaçari | BTLG11 Campinas



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



BTLG11 Camaçari



BTLG11 Campinas



Dengo



BTLG11 Cotia



BTLG11 Cabreúva



BTLG11 Extrema



Gestão Ativa

Atividades executadas nos ativos remanescentes

- Reparos e manutenções
- Contrato em negociação para renovação

- Conclusão expansão:
 - ABL: ~18 mil m²
 - Solução de impasse com construtora
 - Entrega simultânea com a locação de 50% do ativo

- Reposição simultânea de inquilinos, representando ~65% da ABL do ativo, mantendo condições comerciais equivalentes e garantindo a ocupação total.



BTG**LOG**   **pactual**