

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 Comunicado ao Mercado divulgado no dia 15 de abril de 2024, o Fundo celebrou, nesta data, Instrumentos de Compra e Venda ("Instrumento"), tendo por objeto a aquisição de um portfólio composto por 11 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, 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) a ser pago com a superação das condições precedentes até a data de fechamento da operação ("Primeira Parcela")
 - **Segunda Parcela**: R\$ 614.250.000,00 (seiscentos e catorze milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos após 18 meses a partir da data fechamento e corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ("Última Parcela").
- II. O fechamento da operação está condicionado a verificação de condições precedentes usuais para este tipo de operação incluindo aprovação da operação pelo CADE, que, quando verificadas, serão comunicadas ao mercado.
- III. 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.
- IV. A receita estimada desta operação representa de R\$ 0,32 por cota.

Assim que concluída a transação a Gestora publicará maiores detalhes sobre os imóveis e inquilinos. A Gestora permanece ativa na busca de oportunidades de aquisição e destravas de valor para o Fundo e seus cotistas.

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

São Paulo, 16 de agosto de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição de Portfólio

Agosto/2024



BTLG – Aquisição de Portfólio

Palavra do gestor

“

Seguimos com uma agenda intensa de tratativas de vendas e de compras de ativos, atentos às oportunidades de alocação e de destrava de valor para nossos investidores. No presente material retrataremos uma aquisição⁽¹⁾ que não somente figura como a mais relevante dentre aquisições já realizadas pelo Fundo, mas que representa a maior transação de portfólio logístico já realizada na história dos Fundos Imobiliários, reforçando o distinto patamar que o BTLG vem conquistando.

Pelo viés de compras, além do presente portfólio seguimos o curso normal de tratativas por novas aquisições. Dado o montante disponível em caixa, o baixo nível de alavancagem, o fluxo de recebíveis de vendas contratado e a escassez de recursos no mercado, seguimos confortáveis para continuar explorando as boas oportunidades para nosso cotista.

Em meio a algumas negociações em curso, comunicamos que descontinuamos as tratativas de aquisição do portfólio de três ativos apresentado na última emissão. Ao finalizar a transação, o exercício do direito de preferência por um inquilino que ocupava sozinho um dos imóveis levou a um rebalanceamento das condições dos demais ativos, em razão que seria prejudicial para o Fundo. Sempre destacamos a importância de comprar bem, sendo essa variável uma das mais importantes no ciclo do investimento imobiliário. Por isso, preferimos abrir mão da transação prezando pela fidelidade aos valores que pregamos e vendemos aos nossos cotistas.

”

BTLG – Aquisição de Portfólio

Palavra do gestor



Mesmo assim, em um cenário de deterioração macroeconômica, e de escassez de recursos e compradores, conseguimos capitalizar a transação aqui anunciada em condições que consideramos altamente favoráveis, em linha com nossos principais fundamentos: preço atrativo de entrada, elevada qualidade construtiva, localização estratégica e perfil diferenciado dos inquilinos.

Pelo porte da transação, dedicamos grande esforço para satisfação das diligências técnica, ambiental e jurídica. Assim, é com grande satisfação que comunicamos a aquisição⁽¹⁾ de um portfólio cuja área locável se encontra preponderantemente (94%) no raio de até 60 km de São Paulo/SP, cujo histórico de ocupação é de 100%, e cujos contratos de locação tem elevado prazo (6 anos)⁽²⁾, dispersos entre 17 locatários em sua maioria com ótimo perfil de crédito e com cláusulas robustas⁽³⁾ de penalidades por rescisão.

O cap rate de 9,5% representa o mais alto dentre as transações imobiliárias recentes, e se traduz em um custo aproximado de R\$ 3.250/m², em linha com seu custo de reposição. Enxergamos, portanto, potencial para apreciação patrimonial bem como ganhos de capital em vendas futuras, seguindo nosso rito de “compra no atacado, e venda no varejo”. A transação perfaz uma receita na ordem de 14,6% a.a. nos primeiros 18 meses, devido ao recebimento integral das locações frente ao pagamento de 65% da parcela à vista, o que resulta em um aumento de 24% no FFO no período.

Reforçamos, por fim, que após a materialização da transação pretendemos disponibilizar todas as informações e revisar a projeção dos rendimentos do Fundo.



BTLG - Aquisição de Portfólio

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 aproximado: 9,5%⁽¹⁾

2

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

- 4 Multiusuários | 9 Monousuários
- Prazo médio: 6 anos | 88% Multa fortes⁽²⁾⁽³⁾
- Classificação: 100% ativos A+
- 76% da receita entre 8 inquilinos referência nos setores:
 - Logístico | A&B⁽⁴⁾ | Farma | E-commerce

3

Características da transação

- Maior transação imobiliária logística na história dos FIL.
- ABL total: 541.720 m² | 15% “climatizado”
- #17 locatários
- Vacância física 4,7%⁽⁵⁾ | Vacância financeira: 0% (RMG)

Notas: (1) Considera receita média dos próximos 12 meses. (2) Percentual da receita. (3) Acima de 4 aluguéis. (4) Alimentos e Bebidas. (5) 25 mil m² vagos. Receita mínima garantida por 18 meses ou até a locação, o que acontecer primeiro.

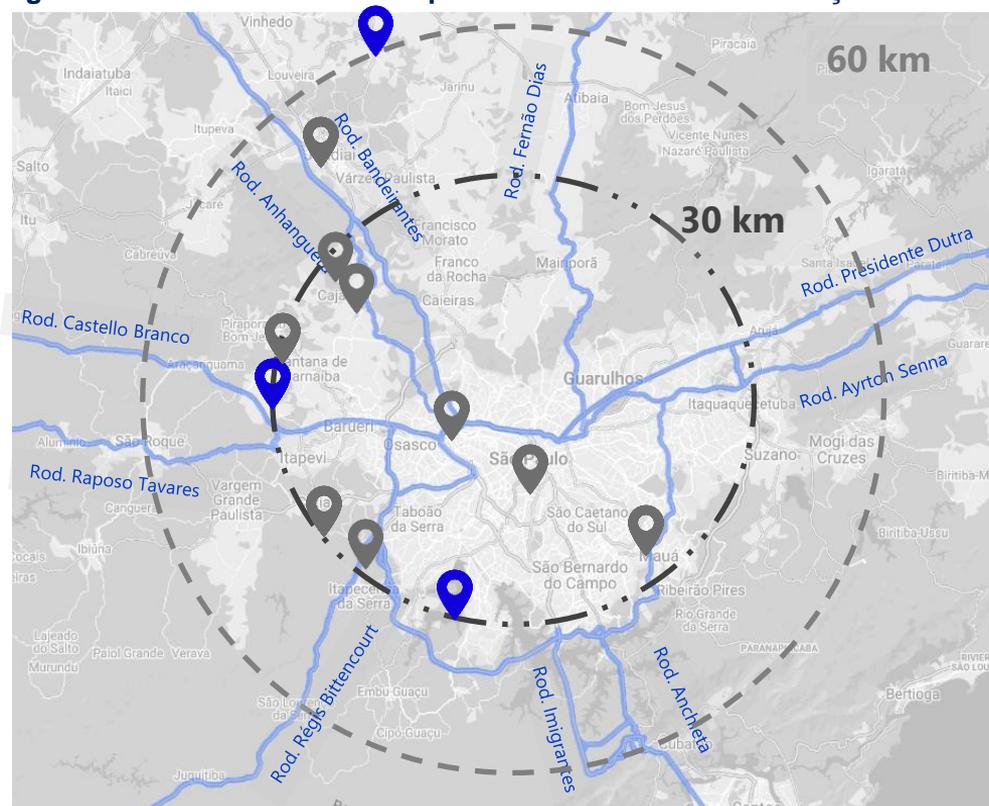
BTLG – Aquisição de Portfólio

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

Portfólio dominante no raio 60km SP

Aquisição reforça a estratégia do BTLG em construir um portfólio de excelente localização

-  Localização Novos Ativo⁽²⁾
-  Portfólio atual BTLG



Notas: (1) Percentual da receita. (2) A localização dos novos ativos no mapa é ilustrativa por questões de confidencialidade. A localização exata será fornecida quando ocorrer o fechamento da transação.

BTLG – Aquisição de Portfólio

Principais Destaques Aquisição



541.720 m²



0% Vacância Fin.⁽¹⁾



100% Ativos A+



94% em SP

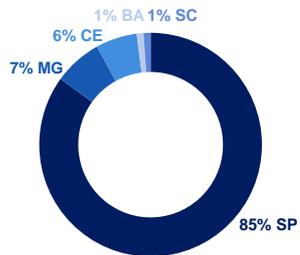


17 inquilinos

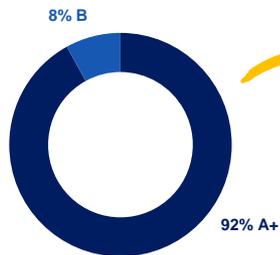
BTLG atual

% receita contratada

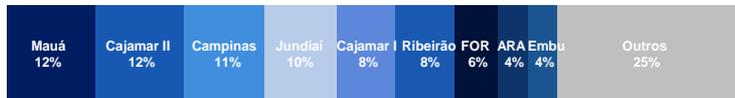
Localização



Qualidade



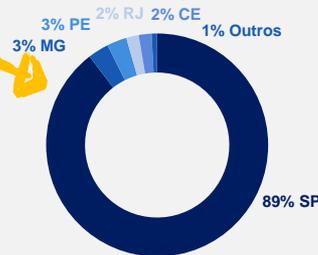
Ativos



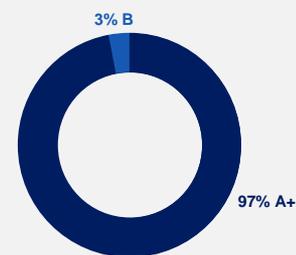
BTLG pós-Aquisição: 1,2 mm m² | 80 inquilinos

% receita contratada

Localização



Qualidade



Ativos



Top 10 inquilinos: 50% da receita

Notas: (1) Receita mínima garantida por 18 meses ou até a locação, o que acontecer primeiro. (2) Novos ativos. (3) Locatários referência em seus setores de atuação.

Fundo após aquisição – Principais Indicadores

Tese de Investimento

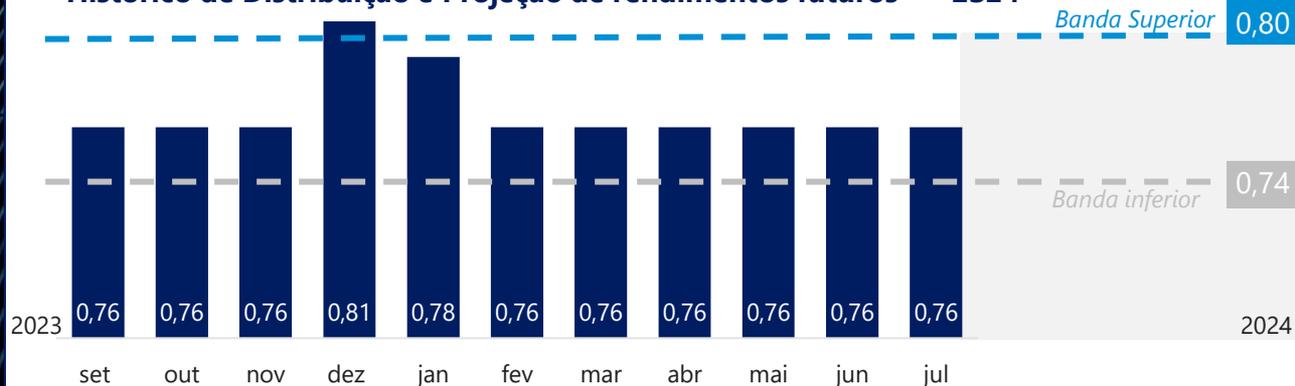
Aquisição de um portfólio de galpões A+ consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

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%⁽²⁾
- Participação de 100%

ABL SP 89%	60 Km SP 71% +17% de receita no raio 60km SP	Vacância física 3,5%	# Imóveis 32 +13 imóveis
ABL Total (m²) 1,2 mm	LTV ⁽³⁾ 3,1%	Investidores 333.908	Caixa (R\$) 760 mm

Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros⁽⁴⁾ – 2S24



Notas: (1) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela. (2) Considera receita média dos próximos 12 meses. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no Fil. (4) Projeção Revisada: A projeção de rendimentos será revista e ajustada em conformidade com o fechamento da transação, sendo que essa atualização será tempestivamente comunicada ao mercado por meio do relatório gerencial mensal do Fundo. Vale ressaltar que essa revisão não leva em conta possíveis novos eventos na carteira do Fundo, como carências, descontos ou inadimplências.



BTG**LOG**


 **btg**pactual