

**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, om 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 04 de janeiro de 2024, o Fundo celebrou, nesta data, o Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“Instrumento”), visando a alienação da totalidade da participação detida pelo Fundo em dois ativos de seu portfólio (“Imóveis”) sendo um deles localizado na Cidade de Feira de Santana-BA, com área total de 11,295,25m<sup>2</sup> e o outro na cidade de Guarulhos-SP, com área total de 20.247,60 m<sup>2</sup> (“Transação”).
- II. A Transação tem o valor base de R\$ 133.106.496,71 (cento e trinta e três milhões, cento e seis mil, quatrocentos e noventa e seis reais e setenta e um centavos), pagos da seguinte forma:
  - **Primeira Parcela:** R\$ 71.066.704,50 (setenta e um milhões, sessenta e seis mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos) pagos à vista nesta data, sendo que parte do valor (R\$ 51.066.704,50) foi pago mediante entrega de cotas do fundo Vendedor (FII TRBL11) e parte em dinheiro (R\$ 20.000.000,00);
  - **Demais Parcelas:** R\$ 62.039.792,21 (sessenta e dois milhões, trinta e nove mil, setecentos e noventa e dois reais e vinte e um centavos), sendo a primeira ao final do 6º mês contado do fechamento da Transação e a segunda e a terceira nos semestres subsequentes, corrigidas por IPCA + 2,00% a.a.
- III. Por fim, a Gestora informa que o impacto financeiro estimado é de R\$ 0,82 (oitenta e dois centavos) por cota<sup>1</sup>, já considerando correção das parcelas a prazo.

São Paulo, 16 de abril de 2024

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e**

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

---

<sup>1</sup> O valor será distribuído aos cotistas conforme a regulamentação aplicável



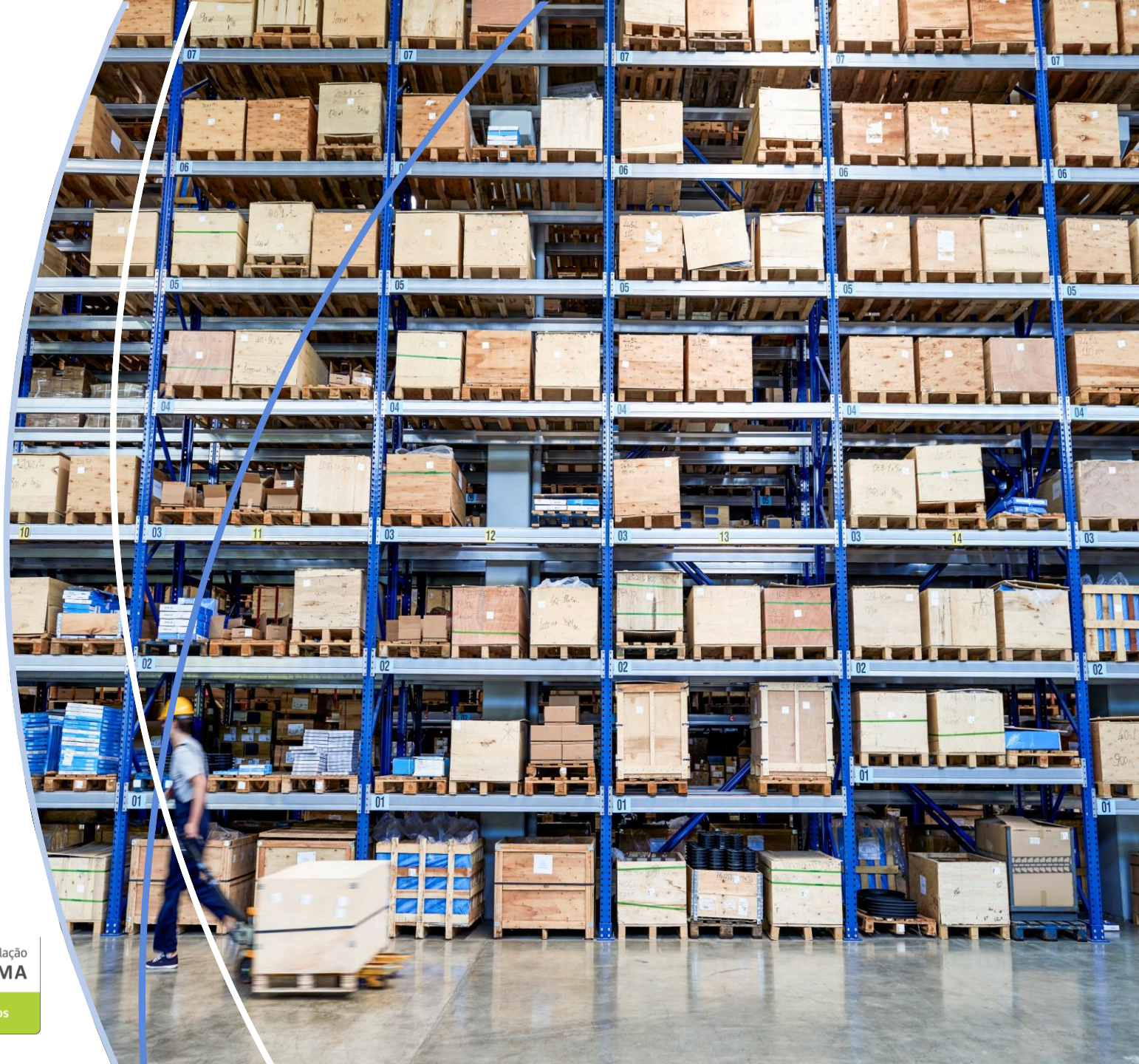
# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII BTLG11

Reciclagem de ativos

*Ambev Feira de Santana & BTLG Guarulhos*

16 de abril de 2024





# Palavra do Gestor



*A reciclagem do portfólio é um dos pilares no ativismo da gestão imobiliária.*

*Na visão dessa Gestora, uma gestão competente deriva de (i) uma compra assertiva (em essência, fruto de uma boa prospecção combinada com uma atrativa negociação), (ii) uma forte atuação na criação de valor condominial, seja por meio de acréscimo no valor da locação e dos níveis de ocupação, seja por meio do foco em eficiência no nível operacional, e (iii) vendas oportunísticas visando a rápida destrava dos valores criados para o investidor, assim maximizando o retorno no seu bolso e permitindo que este ciclo virtuoso possa se alimentar sucessivamente. A presente venda é um exemplo desse intenso ativismo:*

## *1) Aquisições Oportunísticas:*

- Ambev Feira: sua aquisição foi fruto de uma operação estruturada em out/2022 pelo BTLG, via incorporação de outro FII (VVPR), e cujo desconto patrimonial no fator de incorporação ao BTLG permitiu uma redução adicional ao custo de marcação patrimonial no carregamento do ativo, ampliando assim possível lucro futuro*
- BTLG GRU: foi adquirido em fev/2021 por meio de uma transação de portfólio de ativos modulares (deal Riviera), fazendo valer nossa estratégia de aquisição em portfólios (“no atacado”), o que possibilitou maximizar preços individuais em eventual venda futura.*

## *2) Gestão Operacional e Revisão de locações*

- Ambev Feira: embora dotado de um contrato atípico BTS, diversas medidas foram realizadas no empreendimento visando sua manutenção de valor e atratividade para o inquilino, com ênfase na regularização imobiliária entre outras adequações*
- BTLG GRU: considerando um prazo aproximado de 3 anos sob tutela do BTLG, a locação do ativo cresceu na ordem de 45% (vs. 21% do IPCA na mesma janela), enquanto sua ocupação rapidamente convergiu para 100%, patamar onde desde então se estabeleceu*



# Palavra do Gestor

## *3) Reciclagem (venda) visando destrava de valor*

- Ambev Feira: o baixo custo histórico que carregava no antigo FII (que se juntou ao BTLG), junto com a incorporação com desconto patrimonial ao BTLG, permitiu maior lucro a ser destravado na presente venda, mais uma vez chancelando a tese daquela incorporação*
- BTLG GRU: após a “compra no atacado” seguimos com a “venda no varejo”, de forma que sua venda isolada (frente ao portfólio adquirido), somada ao ativismo na gestão condominial, se traduziu na maximização do lucro para o cotista.*

*Em resumo, essa venda combinada se traduz em um preço na ordem de ~R\$ 4.300/m<sup>2</sup>, bem como um lucro de aproximadamente R\$ 35,6 mm (0,82/cota), que será distribuído ao longo dos próximos meses.*

*Assim, é com satisfação que comunicamos a presente transação, que representa, por um lado, o fechamento de mais um importante ciclo de investimento imobiliário dessa gestora, e, por outro, um lucro de 35,2% para nosso investidor e uma TIR de 18,9%.*



# BTLG: Reciclagem de ativos

## Resumo transações

### 1 Venda de Ativos

- BTLG Feira Santana | BA: *aquisição: out/2022*
  - ABL: 11.295 m<sup>2</sup> | Inquilino: Ambev | Venc contrato: 08/2027
- BTLG Guarulhos | SP: *aquisição: fev/2021*
  - ABL: 20.247 m<sup>2</sup> | Inquilinos: SAS Educação, Platinum Log | Wault: 2,4 anos

### 2 Termos<sup>(1)</sup>

- Preço: R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m<sup>2</sup>)
- Lucro : R\$ 35,6 mm (35,2%) | R\$ 0,82/cota
- 21% acima de laudo
- TIR: 18,9%

### 3 Forma de pagamento

- À vista: R\$ 71 mm (53%):
  - Aporte *in kind* Ambev Feira: R\$ 51 mm - Integralização TRBL11 DY<sup>(2)</sup>@10,43%
  - Recebimento em dinheiro: R\$ 20 mm
- A prazo: 3x R\$ 20,7 mm (47%)
  - Semestrais: IPCA + 2,0% a.a



# BTLG: Reciclagem de ativos

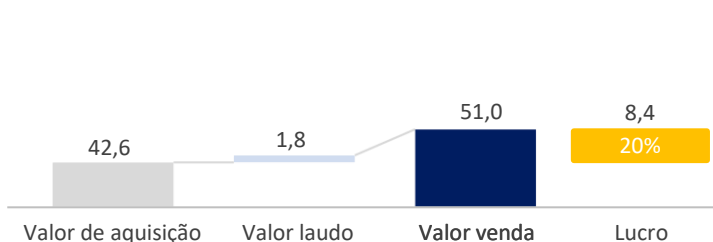
## Resumo dos ativos

### Ambev Feira de Sta | BA

20% ganho de capital

Lucro	R\$8,4 mm 0,19/cota	
Valor Venda	R\$51,0 mm 4.521/m <sup>2</sup>	+15%
Laudo	R\$44,4 mm 3.927/m <sup>2</sup>	
Custo	R\$42,6 mm 3.770/m <sup>2</sup>	
TIR	24,2%	

Valores R\$ mm

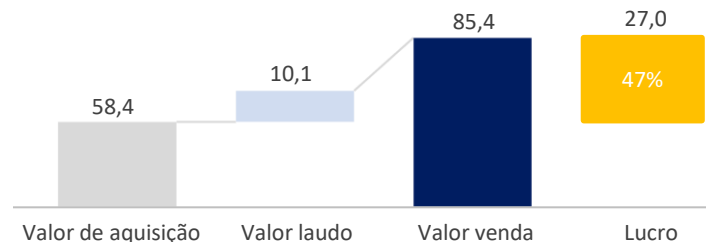


### BTLG Guarulhos<sup>(1)</sup> | SP

47% ganho de capital

Lucro <sup>(1)</sup>	R\$27,0 mm 0,63/cota	
Valor Venda	R\$85,4 mm 4.222/m <sup>2</sup>	+25%
Laudo	R\$68,5 mm 3.382/m <sup>2</sup>	
Custo	R\$58,4 mm 2.884/m <sup>2</sup>	
TIR	17,5%	

Valores R\$ mm

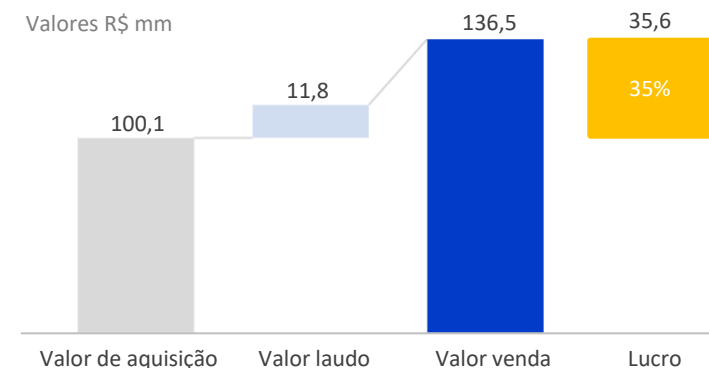


### Consolidado<sup>(1)</sup>

35% ganho de capital

Lucro <sup>(1)</sup>	R\$35,6 mm 0,82/cota	
Valor Venda	R\$136,6 mm 4.329/m <sup>2</sup>	+21%
Laudo	R\$112,8 mm 3.577/m <sup>2</sup>	
Custo	R\$100,9 mm 3.201/m <sup>2</sup>	
TIR	18,9%	

Valores R\$ mm





BTG**LOG**  
⚡

**btg**pactual