

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação: BTLG11

("Classe")

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("**Gestora**"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da Classe, vêm, por meio deste, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. A Classe informa que, nesta data, realizou o fechamento da operação para a aquisição de dois imóveis logísticos do Capitânia Logística – Fundo de Investimento Imobiliário ("Imóveis"). Os Imóveis estão localizados no raio de 30 km da cidade de São Paulo, possuem juntos 83.428 m² de ABL e estão 100% locados.
 - i. Imóvel Osasco: Avenida Alberto Jackson Byington, Osasco - SP.
 - ii. Imóvel Mauá: Avenida Papa João XXIII, Mauá - SP.
- II. O preço base da aquisição das companhias que detêm os imóveis é de R\$ 385.960.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais), sujeito aos ajustes previstos no contrato.
- III. Em 28/11/2025, a Classe realizou o pagamento, a título de sinal, em moeda corrente nacional, do montante de R\$ 55.960.000,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e sessenta mil reais).
- IV. Nesta data, a Classe realizou o pagamento de uma parcela intermediária, cujo valor corresponde ao preço base ajustado pelo saldo devedor de CRIs e pelo caixa das companhias, deduzido do sinal e da parcela final, equivalente a R\$ 179.274.235,47 (cento e setenta e nove milhões, duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos) em moeda corrente nacional.
- V. Parcela final: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), corrigida por IPCA + 5,0% a.a., com vencimento em 12 meses a partir desta data, a ser paga em moeda corrente nacional.
- VI. Desde o pagamento do sinal, a Classe passou a fazer jus à totalidade das receitas de locações.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 05 de dezembro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição de Ativos AAA – Raio 30 km SP

- BTLG Osasco
- BTLG Mauá II



BTLG - Aquisição

Destaques: Ativos AAA no Raio 30km SP

1 Transação

- Compra de 2 ativos AAA: R\$ 385,9 mm
 - BTLG Osasco – São Paulo | 35.011 m²
 - BTLG Mauá II – São Paulo | 48.417 m²
- Forma de pagamento:
 - Pagamento à vista (87%)⁽¹⁾: R\$ 335,9 mm
 - A prazo em 12 meses (13%): R\$ 50,0 mm, corrigidos por IPCA + 5% a.a.
- Cap rate: entre 8,5% - 9,0% | Yield médio nos próximos 12 meses: ~ 10,5%

2 Tese de Investimento

- Aumento de exposição no raio 30km de São Paulo em 83.428 m² (~40% da receita do BTLG)
- Potencial aumento dos valores de locação via revisionais
- Ativos AAA e recém entregues



BTLG - Aquisição

Ativo: BTLG Osasco

Localização	<u>Avenida Alberto Jackson Byington, nº2990, Osasco/SP</u>
Tipologia	Logístico AAA Multiusuário com parte climatizada
Idade (Retrofit)	2 anos
Área Bruta Locável (ABL)	35.011 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	11,5m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers J4
Quantidade de docas	114 (Cross-docking)
Inquilinos	 jamef (Atípico) 



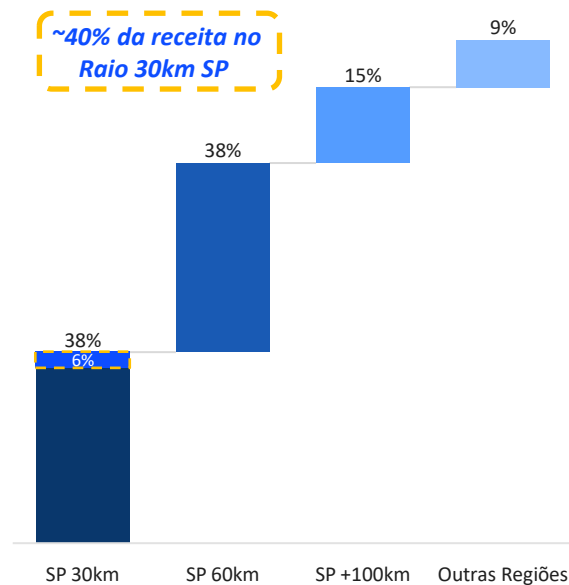
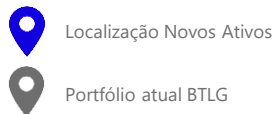
BTLG - Aquisição

Ativo: BTLG Mauá II

Localização	<u>Avenida Papa João XXIII, nº 3740, Mauá/SP</u>
Tipologia	Logístico AAA Multiusuário
Idade	2 anos
Área Bruta Locável (ABL)	48.417 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12,0m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers J4
Quantidade de docas	60
Inquilinos	 Shopee  GRUPO Benari  UDLOG PARCEIROS GERAIS TRANSPORTES LOGÍSTICA



Localização: Aumento da exposição no raio 30km SP





BTG**LOG**  **btg**pactual