

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

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

FATO RELEVANTE

A **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 11.839.593/0001-09 (“**Classe**”), neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**” ou “**Coordenador Líder**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, e consoante proposta prévia feita pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestor da carteira da Classe (“**Gestor**”), a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (na forma do Anexo I), a realização da 14ª (décima quarta) emissão e distribuição pública primária de, inicialmente, R\$ 599.999.920,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) e 5.769.230 (cinco milhões, setecentos e sessenta e nova mil, duzentos e trinta) cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (respectivamente, “**Décima Quarta Emissão**” e “**Cotas**”), (sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

1. Oferta

Oferta pública primária de distribuição da Décima Quarta Emissão de, inicialmente R\$ 599.999.920,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) e 5.769.230 (cinco milhões, setecentos e sessenta e nova mil, duzentos e trinta) cotas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 104,00 (cento e quatro reais) cada (“**Preço de Emissão**”), fixado inicialmente com base no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas, a serem integralizadas pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, resultando no valor de R\$ 104,10 (cento e quatro reais e dez centavos) (“**Preço de Integralização**”). (“**Oferta**”).

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta, sob o rito de registro automático da Oferta, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observados, ainda, os termos e condições do Regulamento, a prioridade concedida aos atuais cotistas da Classe (“**Cotistas**”) em virtude do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 14ª (décima quarta) emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FI*”, celebrado em 12 de junho de 2025, entre o Fundo, por meio de seu Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor (“**Contrato de Distribuição**”).

O Coordenador Líder poderá contratar outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (“**Instituições Participantes**”).

A Classe possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os seus Cotistas. O patrimônio da Classe não conta com cotas de subclasses subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Os Cotistas detentores de Cotas da Classe gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, nos termos do Regulamento. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento. Em virtude da emissão de novas Cotas pela Classe, será conferido aos atuais cotistas Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas, conforme descrito no item 8 abaixo.

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“**B3**”), sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e (ii) negociação no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente via B3.

2. Aprovações

A versão vigente do Regulamento foi deliberada e aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Mobiliário*”, datado em 14 de março de 2025 (“**Ato da Administradora – Regulamento**”).

A Décima Quarta Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e o Preço de Emissão Atualizado foram deliberados e aprovados por meio do “*Ato Conjunto do Administrador e do Gestor do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, datado de 12 de junho de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

3. Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição

O preço unitário de colocação das Cotas é R\$ 104,10 (cento e quatro reais e dez centavos por cota) por Cota.

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária cobrada não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN Nº 5/2014.

O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e do Gestor em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Subscrição (conforme abaixo definido) (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), pelo preço equivalente ao valor patrimonial atualizado da cota da Classe no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Décima Quarta Emissão (“**Preço de Emissão Atualizado**”).

Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento dentro do Período de Subscrição não tiverem o interesse em subscrever Cotas em relação ao Preço de Emissão Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas ordens até o término do Período de Subscrição, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado.

4. Público-Alvo da Oferta

Sem prejuízo do Direito de Preferência detido pelos Cotistas, o público-alvo da Oferta consiste exclusivamente em investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (respectivamente, “**Investidores Profissionais**” e “**Investidores**”).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

5. Distribuição Parcial

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que captado, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (respectivamente, “**Montante Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”). A manutenção da Oferta, portanto, está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe e dos rendimentos pagos pela Classe, calculados pro rata temporis, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da 1ª (primeira) ou da 2ª (segunda) liquidação da Oferta, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

6. Cotas Adicionais

Nos termos e conforme o permitido pelo artigo 50, parágrafo único, da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 50% (cinquenta por cento), ou seja, inicialmente em até R\$

300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão correspondente a R\$ 104,00 (cento e quatro reais) ("**Cotas Adicionais**"), que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, e que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Décima Quarta Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Cotas Adicionais, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, podendo ser emitidas a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta.

Será, ainda, outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas até o limite de 15% (quinze por cento).

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160, não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

7. Destinação dos Recursos

Observada a política de investimentos da Classe, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos provenientes da Décima Quarta Emissão e da Oferta serão destinados (i) à aquisição de empreendimentos imobiliários, primordialmente prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91 ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ("**Ativos Imobiliários**"), inclusive por meio dos ativos previstos no Artigo 4º do Regulamento ("**Ativos- Alvo**"); .

Os recursos a serem captados por meio da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, observados os objetivos e a política de investimento da Classe, previstos no Regulamento, serão destinados à aplicação pela Classe, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em Ativos-Alvo.

8. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de cotas de emissão da Classe que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,133395219, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e devidas por cada Cotista ("**Direito de Preferência**"), sendo que a quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão indicar a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita.

A integralização das novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, informando o montante de novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição (**"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"**).

9. Diluição

O Cotista que: (i) não exercer seu Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; ou (ii) exercer seu Direito de Preferência subscrevendo quantidade de Cotas menor que sua respectiva proporção; ou, ainda, (iii) tiver seu Pedido de Subscrição cancelado nos termos descritos neste Fato Relevante, será diluído.

10. Direito de Subscrição de Sobras

Não será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

11. Cronograma

O cronograma indicativo para as principais etapas da Oferta encontra-se reproduzido abaixo:

• Divulgação do Anúncio de Início	12/06/2025
• Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	17/06/2025
• Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador • Início da Oferta e do primeiro período de subscrição	20/06/2025
• Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	20/06/2025
• Data máxima para divulgação do primeiro Fato Relevante de Atualização de Preço	27/06/2025
• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	02/07/2025
• Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	02/07/2025

• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Liquidação do Direito de Preferência	03/07/2025
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência • Encerramento do primeiro período de Subscrição	04/07/2025
• Data da primeira liquidação da Oferta	07/07/2025
• Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	09/12/2025

** Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.*

**Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.*

12. Forma e Condições de Subscrição e Integralização

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no Cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição (conforme definido abaixo) e ordens de investimento de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta (**“Período de Subscrição”**), observado o procedimento referente ao Direito de Preferência previsto no item “8. Direito de Preferência” acima.

Os Investidores que apresentarem seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro dos prazos previstos neste Fato Relevante deverão integralizar as Cotas por eles subscritas nas respectivas datas de Liquidação da Oferta, conforme cronograma acima reproduzido.

Caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido antes da data máxima de encerramento do Período de Subscrição, qual seja, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o Coordenador Líder poderá encerrar, a seu critério, o Período de Subscrição antes de tal data máxima, observado que será mantido, em qualquer caso, o Período de Exercício do Direito de Preferência conforme cronograma acima reproduzido. Após o encerramento do Período de Subscrição e realização do Procedimento de Alocação, a Administradora divulgará comunicado ao mercado informando sobre o encerramento do Período de Subscrição e requerendo aos Investidores, que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, para integralizarem as Cotas por eles subscritas, conforme resultado do Procedimento de Alocação, em até 3 (três) Dias Úteis.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Cotas remanescentes verificadas após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas da Classe, observados, ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas, sendo a subscrição das Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas ofertadas, firmado por cada Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas (“**Pedido de Subscrição**”) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante os prazos previstos no cronograma acima reproduzido, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição para o Coordenador Líder ou para as Instituições Participantes.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência; ou (ii) nas respectivas datas de Liquidação da Oferta, conforme o caso, para os Investidores que apresentaram Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dentro do referido Período de Subscrição, conforme indicado neste item, pelo Preço de Emissão ou pelo Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, nos termos previstos neste Fato Relevante.

Caso, nas respectivas datas de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas, do Coordenador Líder e/ou das Instituições Participantes, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de Liquidação, pelo Preço de Emissão ou pelo Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas, Coordenador Líder e/ou Instituições Participantes, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes deverão devolver aos Investidores e Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos do Artigo 67 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação da Administradora sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos acima serão imediatamente divulgados por meio de comunicado ao mercado, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 69 da Resolução CVM 160. No caso da alínea “(b)” acima, após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, o respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe e dos rendimentos pagos pela Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, conforme aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não haja a conclusão da Oferta, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão cancelados e o Coordenador Líder, as Instituições Participantes e a Classe, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe e dos rendimentos pagos pela Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da Liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O prazo de distribuição das Cotas encerrar-se-á em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder,

conforme acordado com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta. Caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada pela Administradora. Caso a Oferta não seja cancelada, o prazo de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso, após cada data de Liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas da Décima Quarta Emissão não colocado será cancelado pela Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

13. Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Décima Quarta Emissão será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) as Cotas serão objeto de distribuição pública para os Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder;
- (ii) não existirão reservas antecipadas para a Oferta;
- (iii) as Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em uma ou mais datas, a qualquer tempo, a partir do início da distribuição, observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (iv) nos termos do disposto no artigo 6º, § 4º, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter à disposição da CVM: (a) lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e a hora em que foram consultadas; e (b) as apresentações e os materiais utilizados; e
- (v) não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Cotas.

Observadas as disposições de regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) como o período de subscrição ocorrerá junto ao exercício do Direito de Preferência, os pedidos serão aceitos até o limite das cotas remanescentes após esse exercício. Em caso de excesso de demanda, o rateio será proporcional entre todos os investidores, incluindo os cotistas atuais, podendo haver distribuição parcial;
- (vi) o Coordenador Líder e as Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento;
- (vii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (viii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (ix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (x) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, observada a prioridade concedida aos atuais Cotistas da Classe em virtude do Direito de Preferência; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

14. Procedimento de Alocação

Nos termos do disposto no item “11. Cronograma” acima, o período de subscrição ocorrerá de forma concomitante ao período destinado ao exercício do Direito de Preferência, o investidor deverá estar ciente de que o pedido de subscrição ou a ordem de investimento será considerada apenas até o limite máximo de Cotas remanescentes disponíveis após o exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas da Classe. Ressalta-se que, na hipótese de a demanda superar a quantidade de Cotas disponíveis, será aplicado um critério de rateio proporcional entre todos os Investidores, incluindo os atuais Cotistas, observando-se, ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial (“**Procedimento de Alocação**”). O Procedimento de Alocação referente à (i) 1ª (primeira) Liquidação da Oferta será realizado até 07 de julho de 2025, enquanto as demais liquidações, caso existam, deverão ser realizadas até a data de 30 de setembro de 2025, a depender do atingimento do Montante Mínimo da Oferta e da data de encerramento do Período de Subscrição.

No âmbito do Procedimento de Alocação, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Classe.

NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, A REVENDADA DAS COTAS ADQUIRIDAS POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS SOMENTE PODERÁ SER DESTINADA (I) A INVESTIDORES QUALIFICADOS APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA DA OFERTA E (II) AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDO 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA DÉCIMA QUARTA EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS CÔTAS DA DÉCIMA QUARTA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DA CLASSE E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA CLASSE, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS OBJETO DA DÉCIMA QUARTA EMISSÃO.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I
ATO DO ADMINISTRADOR

BTG LOG

Material Complementar
ao Ato do Administrador

Junho de 2025



BTLG11

14º Emissão de Cotas

Oferta para aquisição de portfólio estratégico, visando aumentar a exposição do fundo no raio 15km SP e reforçar o caixa para capturar novas oportunidades de mercado

Principais Características

- Volume: R\$ 600.000.000,00
- Preço de subscrição¹: R\$ 104,10/cota
- Fator do direito de preferência: 0,133395219
- Lote adicional: até 50%

Cronograma resumido²

- Data Base: 17/06
- Período Subscrição: 20/06 a 02/07
- Liquidação DP: 03/07
- A oferta poderá ser liquidada em 3 tranches:
 - 1º data de liquidação: 07/07
 - Demais datas de liquidação: até 30/09

1 Termos da oferta

- Volume: **R\$ 600 mm**
- Preço da emissão: **R\$ 104,10/cota e sem custo de distribuição**

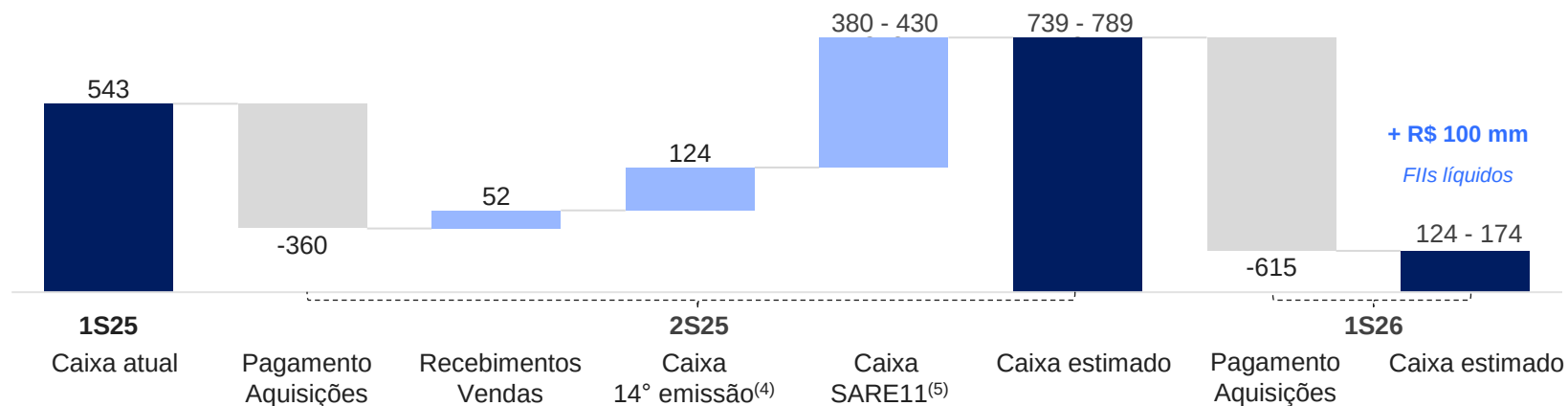
2 Destinação dos recursos

- **Aquisição FII SARE11** por meio do recebimento **de cotas com ~34% de desconto sobre o seu respectivo valor patrimonial**, conforme detalhes em anexo
- Antecipação de parcelas a prazo e **reforço de caixa**

3 Racional econômico

- **Aumento de caixa** entre **R\$ 550 mm a R\$ 600 mm**, parte substancial como reforço para cumprir com as futuras obrigações do fundo e capturar eventuais oportunidades de mercado
- **Compra** de ativo no raio 15km de SP por ~R\$ 80 mm, **cap rate ~ 12% e preço inferior a R\$ 2,2 mil/m²**
- **Destrava de lucro** com venda dos ativos corporativos

BTLG - Fluxo de caixa estimado pós oferta³ (R\$ mm)



Notas: (1) Preço da emissão: R\$ 104,00 + 0,10 (custos de estruturação) ; (2) Cronograma base B3; (3) Valores estimados podendo sofrer alterações; (4) Caixa 14º emissão ex SARE11. (5) Assume Caixa e equivalentes do FII SARE11 além da venda dos ativos corporativos.



BTG**LOG**

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

Aquisição SARE11

Junho de 2025



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

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

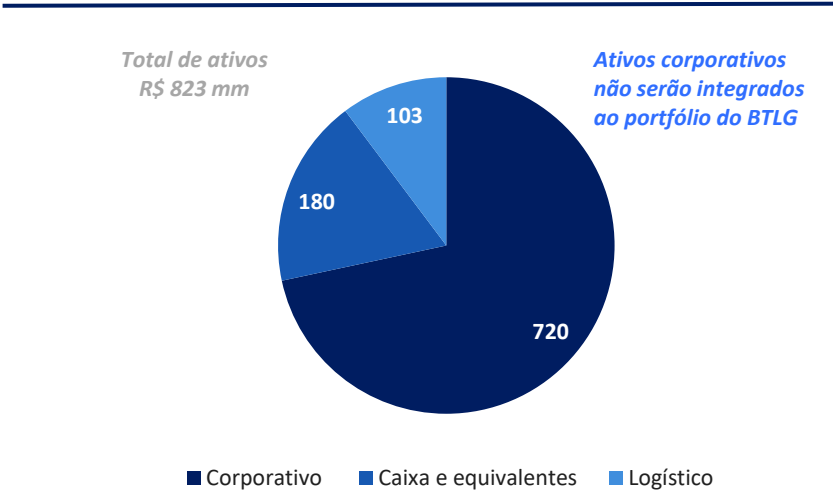
Resumo SARE11



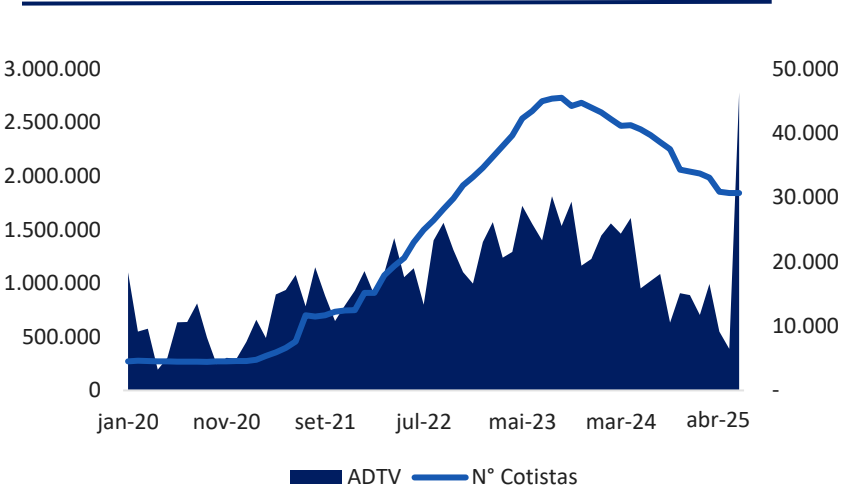
Visão Geral

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

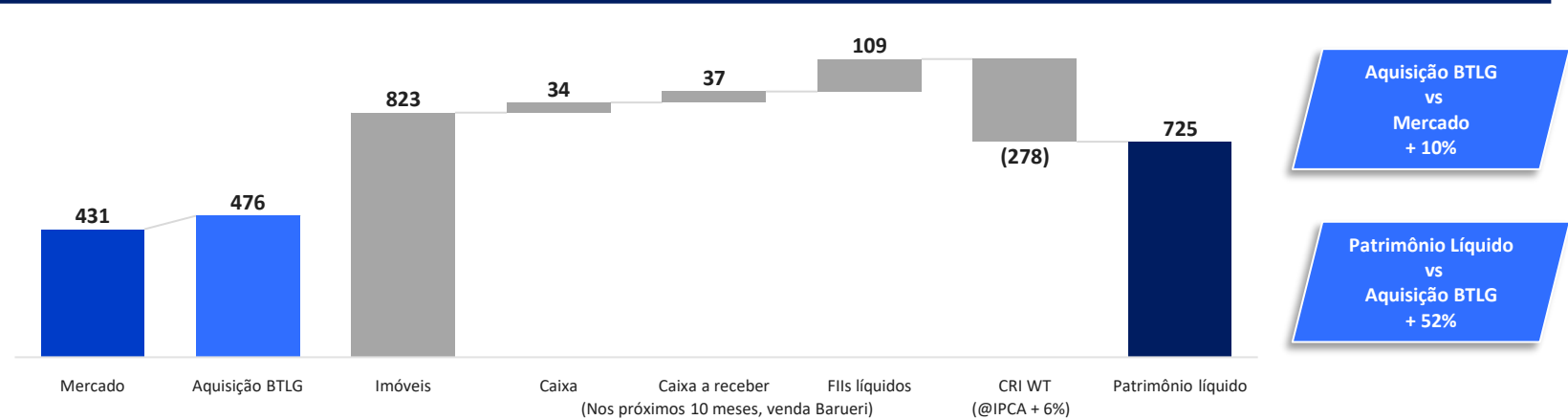
Ativos (R\$ mm)



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

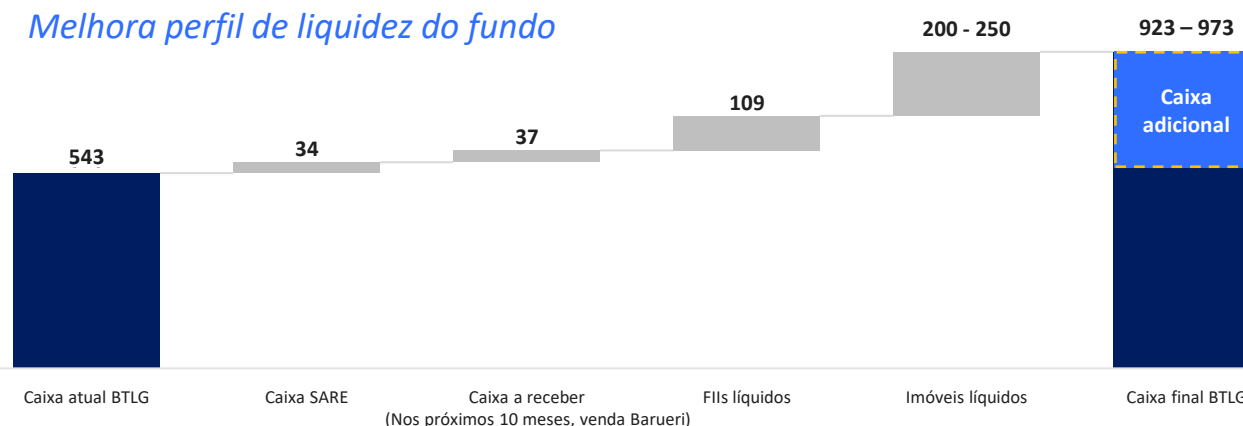


Operação permite a aquisição do ativo St. André por um **cap de ~12%**, por um preço inferior a **R\$ 2,2 mil/m²**, sensivelmente abaixo do custo de reposição e do laudo de avaliação. Ativo mais de 50% locado, área remanescente em tratativa de ocupação.

- **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 (R\$ mm)

Melhora perfil de liquidez do fundo



Incorporação permite ao BTLG **aumentar sua liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 430 mm**, em um momento oportuno para aquisições estratégicas, sendo composta por:

- **Caixa a receber:** Venda do ativo Barueri (~R\$ 37 mm + IPCA)
- **Flls 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\$ 430 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.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

