Fato Relevante

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação na bolsa: BTLG11
("Fundo")

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, autorizadas 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 Classe, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado em 13 de maio de 2026, o Fundo celebrou, em 30 de outubro de 2026, compromisso de compra e venda referente à alienação de 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel logístico BTLG Embu, localizado na Estrada Ferreira de Guedes, nº 784, em Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo ("Imóvel"), ao Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Comprador").

II. A transação inicial considerava a alienação de três ativos, porém considerando o atual cenário de mercado e a disponibilidade de capital do Comprador, as Partes ajustaram a estrutura da Transação para contemplar a alienação de 49% (quarenta e nove por cento) do Imóvel. Dessa forma, o Fundo realizará a venda parcial do ativo, permanecendo titular dos 51% (cinquenta e um por cento) remanescentes e mantendo o controle do ativo.

III. O preço acordado para a alienação da fração ideal de 49% do Imóvel é de R$ 56.143.189,30 (cinquenta e seis milhões, cento e quarenta e três mil, cento e oitenta e nove reais e trinta centavos), a ser pago da seguinte forma:

   a. **Parcela à vista:** R$ 35.931.641,15 (trinta e cinco milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e quinze centavos), a ser pago na data de fechamento; e

   b. **Parcela diferida:** R$ 20.211.548,15 (vinte milhões, duzentos e onze mil, quinhentos e quarenta e oito reais e quinze centavos), em parcela única, com vencimento em 24 (vinte e quatro) meses contados da data de fechamento, corrigida pela variação positiva do IPCA.

IV. A operação contempla mecanismo de Renda Mínima Garantida ("RMG"), por meio do qual o Fundo garantirá ao Comprador receita locatícia de referência de R$ 30,00/m², corrigida anualmente pelo IPCA, sobre a área atualmente vaga de 9.729,76 m², pelo prazo de até 24 meses. A obrigação será ajustada conforme a ocupação das áreas, observadas as condições contratuais de complementação de receita.

V. Adicionalmente, a operação prevê mecanismo de earn-out, condicionado ao aumento real do valor dos aluguéis por metro quadrado até a apuração anterior ao pagamento da Segunda Parcela.

VI. Considerando as condições negociadas, a Gestora estima que o preço de alienação represente um ganho de aproximadamente 17,6% em relação ao valor de laudo do Imóvel, com uma TIR estimada de 14,1% a.a. Adicionalmente, considerando a realização do earn-out, a Gestão estima que esses indicadores poderão alcançar 25,6% e 15,0% a.a., respectivamente.

VII. Por fim, a Gestora estima informa que o lucro estimado é de R$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota, e caso seja realizado o Earn-out previsto contratualmente, o resultado poderá chegar a R$ 0,27 (vinte e sete centavos) por cota.

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

São Paulo, 3 de novembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

btg pactual

BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

Reciclagem de ativo

BTLG Embu



Novembro de 2026

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo da transação

1 Venda de Ativos

- BTLG Embu | SP: aquisição: fev/2021
- Participação vendida: 49%
- ABL Total: 30.592,30 m²
- Valor: R$ 56,1 mm

2 Forma de pagamento

- À vista: R$ 35,9 mm (64%)
- A prazo (em 24 meses): R$ 20,2 mm + IPCA (36%)
  - Earn Out Potencial: R$ 3,9 mm + IPCA

3 Termos

Sem Earn Out

- Preço: R$ 56,1 mm (R$ 3.745 /m²)
- Lucro : R$ 15,6 mm | R$ 0,22/cota
- Venda acima de laudo: ~17,6%
- TIR: 14,1% (CDI Líquido + 2,5%)

Com Earn Out

- Preço: R$ 60,0 mm (R$ 4.000 /m²)
- Lucro : R$ 19,5 mm | R$ 0,27/cota
- Venda acima de laudo: ~25,6%
- TIR: 15,0% (CDI Líquido + 3,3%)







Fonte: BTG Pactual Gestora.

BTLG: Reciclagem de ativos

Histórico do Ativo

Aquisição

BTLG Régis foi adquirido em conjunto com os ativos BTLG Guarulhos e BTLG Hortolândia. A venda do BTLG Guarulhos, em abr/24, gerou lucro de R$ 0,63/cota e TIR de 17,5%



Revisionais dos Contratos

Contrato de locação revisionado com ganho de 24% e extensão de prazo contratual. Fato que permitiu que o ativo se reprecificação do ativo e um ganho de capital de aproximadamente 19,0%



Desinvestimento Parcial

Conclusão do processo de desinvestimento parcial de 49% do ativo gerando um lucro de R$ 15,6 mm e uma TIR de 14,1% e 17,6% acima de laudo.



Earn-out

Pagamento adicional, condicionado ao aumento real do aluguel por m² até o pagamento da segunda parcela.

A gestão estima que o earn-out potencial para esta transação será de R$ 3,9 milhões



Fev 2021 → Dez 2024 → Out 2026 → Em Andamento

Nota (1): Considerando a RMG de R$ 30,00 /m² para as áreas vagas
Fonte: BTG Pactual Gestora.


BTGLOG

btg pactual