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 3 de setembro de 2026, o Fundo celebrou, em 09 de novembro de 2026, compromisso de compra e venda referente à aquisição de um portfólio logísticos AAA, com a Capitânia Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Vendedor").

II. O portfólio é composto por três ativos logísticos, totalizando 182.475 m² de Área Bruta Locável ("ABL"):
   a. BTLG Imigrantes / SP (24.299 m²) – Contrato típico 100% locado ao Mercado Livre
   b. BTLG Jacareí / SP (111.433 m²) – BTS 100% locado ao Mercado Livre
   c. BTLG São José dos Pinhais / PR (46.743 m²) – BTS 100% locado à Amazon

III. Do total de ABL do portfólio, aproximadamente 74% está localizada no Estado de São Paulo. O BTLG Imigrantes encontra-se concluído, enquanto os ativos BTLG Jacareí e BTLG São José dos Pinhais estão em desenvolvimento, com previsão de conclusão das obras no primeiro semestre de 2027.

IV. O valor de aquisição anteriormente divulgado foi atualizado para refletir, entre outros fatores, o valor dos aluguéis vigentes na data de fechamento da transação. Dessa forma, o preço acordado para a aquisição do portfólio é de R$ 964.653.663,55 (novecentos e sessenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), a ser pago da seguinte forma:
   a. **Parcela à vista:** R$ 684.502.411,12 (seiscentos e oitenta e quatro milhões, quinhentos e dois mil, quatrocentos e onze reais e doze centavos) pagos na data de hoje; e
   b. **Parcela diferida:** R$ 280.151.252,42 (duzentos e oitenta milhões, cento e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e dois centavos), corrigidos pela variação do IPCA + 6,0% ao ano, a serem pagos em até 12 meses contados:
      i. da data de entrega dos respectivos ativos em desenvolvimento;
      ii. da data de 09 de novembro de 2026, no caso do ativo já concluído;

V. Os valores desembolsados pelo Fundo referentes aos ativos em desenvolvimento serão remunerados mensalmente pela variação do IPCA + 11,0% ao ano, até o término das respectivas obras.

VI. Adicionalmente, a operação contempla garantias destinadas a mitigar os riscos associados ao desenvolvimento e à entrega dos empreendimentos.

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, 9 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

Aquisição de Portfólio AAA

BTLG Imigrantes
BTLG Jacareí
BTLG SJP

Novembro de 2026

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos



BTLG: Aquisição de Portfólio AAA

Consolidação: Mercado Livre e Amazon como principais inquilinos

1 Resumo da Transação

- Valor de Compra: R$ 964,7 milhões
- ABL Própria: 182.475 m²
- Yield: aprox. 14% a.a. nos primeiros 12m & 11% nos primeiros 36m
- Ativo Performado: BTLG Imigrantes
- Ativos em Obras: BTLG Jacareí | BTLG SJP
  - Previsão de conclusão: Até 12 meses, com o BTLG SJP já parcialmente ocupado pela Amazon[2]

2 Forma de pagamento

- À vista: R$ 684,5 mm (71%)
- A prazo (12 meses[1]): R$ 280,2 mm corrigidos por IPCA + 6,00% (29%)

3 Obras: Remuneração & Garantia

- Os valores pagos pelo Fundo dos ativos em obras serão remunerados mensalmente por IPCA + 11,0% a.a., até as entregas
- O Fundo possui mecanismos para realizar o desembolso à vista conforme a curva física de obras, contando ainda com outras garantias que mitigam o risco de desenvolvimento

Ativo 1: BTLG Imigrantes



Ativo 2: BTLG Jacareí



Ativo 3: BTLG SJP



Notas: (1) Para os ativos em desenvolvimento, o prazo será contado a partir da data de entrega das obras / (2) Entrada antecipada de 20.000 m²

BTLG – Aquisição Portfólio AAA

BTLG IMIGRANTES | SP

Localização	São Bernardo do Campo, SP – R. Capivari, 100
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Ano de Construção	2026
Área Bruta Locável (ABL)	74.926 m²
Participação	32% (24.299 m²)
Área Locada	100%
Pé Direito / Capacidade Piso	12m / 6 ton/m²
Combate a Incêndio	Sprinklers (J4)
Docas	*Single Docking*
Inquilino	mercado livre
Prazo Contratual	5 Anos (Típico) – Mai/31


BTLG Imigrantes


BTLG Imigrantes

BTLG – Aquisição Portfólio AAA

BTLG Jacareí (BTS) | SP

Localização	Jacareí, SP – Av. Lucas Nogueira Garcês
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Data de Entrega	1S/2027
Área Bruta Locável (ABL)	134.257 m^2
Participação	83% (111.433 m^2)
Área Locada	100%
Pé Direito / Capacidade Piso	12m / 6 ton/m^2
Combate a Incêndio	Sprinklers (J4)
Docas	*Cross Docking*
Inquilino	mercado livre
Prazo Contratual	12 Anos (Atípico) – após entrega


BTLG Jacareí


BTLG Jacareí

BTLG – Aquisição Portfólio AAA

BTLG SJP (BTS) | PR

Localização	São José dos Pinhais, PR – R. Joroslau Sochaki
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Data de Entrega	1S/2027
Área Bruta Locável (ABL)	60.705 m^2
Participação	77% (46.743m^2)
Área Locada	100%
Pé Direito / Capacidade Piso	12m / 6 ton/m^2
Combate a Incêndio	6 ton/m^2
Docas	*Cross Docking*
Inquilino	amazon
Prazo Contratual	10 Anos (5 Atípico + 5 Típico com multas fortes[1]) – após entrega





Notas: (1) Acima do padrão de mercado de 3 aluguéis

BTLG – Aquisição Portfólio AAA

Principais Destaques

Aumento da qualidade da carteira com inquilinos de bom risco de crédito

182 mil m²

100% locado

100% ativos AAA

74% em SP

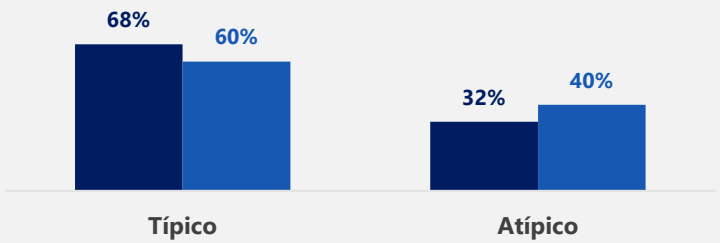
26% no PR

2 Inquilinos

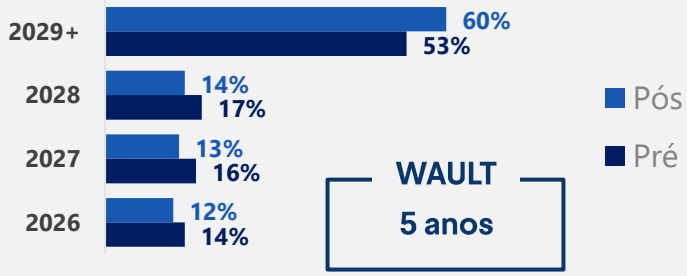
BTLG *pós-aquisição*

% receita contratada

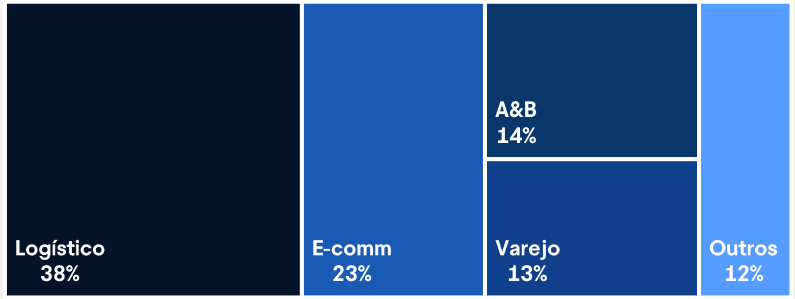
Tipo de Contrato



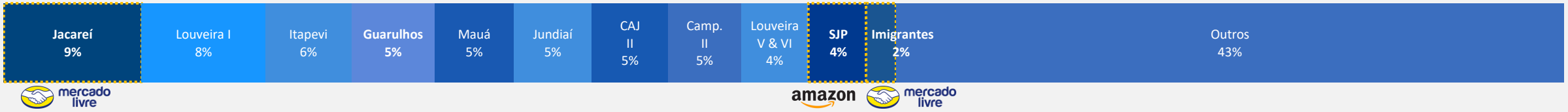
Vencimento & Wault



Segmentos Pós-Aquisição



Ativos Pós Aquisição




BTGLOG

btg pactual