

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09 – Código de Negociação: 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 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, vêm, por meio deste, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo informa que, nesta data, realizou o fechamento da operação para aquisição do imóvel logístico denominado BTLG Guarulhos I, localizado no município de Guarulhos, Estado de São Paulo, dentro do raio de 30 km da cidade de São Paulo. O Imóvel possui 95.348 m<sup>2</sup> de ABL e encontra-se 100% locado.
- II. O valor total da aquisição é de R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).
- III. Nesta data, o Fundo realizou o pagamento, em moeda corrente nacional, da primeira parcela do preço de aquisição, no montante de R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 60% do valor total da aquisição.
- IV. O saldo remanescente do preço de aquisição, no montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente aos 40% restantes, será pago em 18 meses, corrigido pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).
- V. A aquisição apresenta *cap rate* de entrada de aproximadamente 9,1% e *yield* médio estimado de aproximadamente 15,2% durante os próximos 18 meses.
- VI. Com a conclusão da aquisição, a exposição do Fundo a imóveis localizados no raio de 30 km da cidade de São Paulo será ampliada em aproximadamente 4 p.p., passando a ser de 42%.
- VII. Desde o pagamento da primeira parcela, o Fundo passou a fazer jus à totalidade das receitas de locações.
- VIII. Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

São Paulo, 26 de agosto de 2026

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

e

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII BTLG11

**Aquisição de Ativo AAA – Raio 30 km SP**  
- BTLG Guarulhos I



# BTLG - Aquisição

**Destaques: Ativo AAA no Raio 30km SP**

## 1 Transação

- Compra de ativo AAA: R\$ 375,0 mm (R\$ 3.924 /m<sup>2</sup>)
  - BTLG Guarulhos – São Paulo | 95.348 m<sup>2</sup>
- Forma de pagamento:
  - Pagamento à vista (60%): R\$ 225,0 mm
  - A prazo em 18 meses (40%): R\$ 150,0 mm, corrigidos por IPCA
  - Cap rate: ~9,1% | Yield médio nos próximos 18 meses: ~ 15,2%

## 2 Tese de Investimento

- Ativo AAA, *cross docking*<sup>1</sup> e 100% locado
- Aquisição abaixo do custo de reposição com rentabilidade criadora de valor para o Fundo
- Aumento de exposição no raio 30km de São Paulo em 4 p.p.
  - Exposição sobe de 38% para 42%
- Potencial destrava de valor de locação via revisionais



# BTLG - Aquisição

## Destrava de Valor de Locação via Revisionais

### 1 Tese de Revisionais

- Aluguel médio atual: R\$ 29,8 /m<sup>2</sup>
  - Cap Rate de Entrada: ~9,1%
- Novas Locações observadas na região entre R\$ 33,00 /m<sup>2</sup> e R\$ 40,00 /m<sup>2</sup>
- Revisionais podem elevar a renda e expandir o cap rate sobre o preço de aquisição

Atual

| Sensibilidade de Aluguel vs/ Cap Rate |       |                       |
|---------------------------------------|-------|-----------------------|
| Aluguel<br>R\$ /m <sup>2</sup>        | Ganho | Cap Rate<br>Implícito |
| 29,8                                  | -     | 9,1%                  |
| 33,0                                  | 10,8% | 10,1%                 |
| 34,0                                  | 14,2% | 10,4%                 |
| 35,0                                  | 17,5% | 10,7%                 |
| 36,0                                  | 20,9% | 11,0%                 |
| 37,0                                  | 24,3% | 11,3%                 |
| 38,0                                  | 27,6% | 11,6%                 |
| 39,0                                  | 31,0% | 11,9%                 |
| 40,0                                  | 34,3% | 12,2%                 |



Cada R\$ 1,00 /m<sup>2</sup> de incremento de aluguel representa aproximadamente **+0,31 p.p.** de cap rate sobre preço de aquisição.

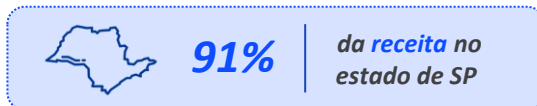
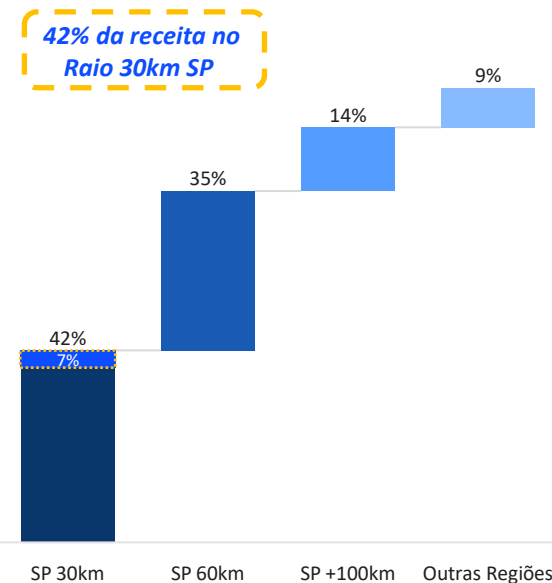
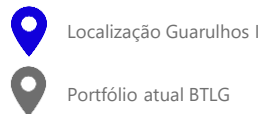
# BTLG - Aquisição

Ativo: BTLG Guarulhos I

|                          |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localização              | <u>Guarulhos, SP – Av. Paschoal Thomeu.</u>                                                                                                                           |
| Tipologia                | Logístico AAA - Multiusuário                                                                                                                                          |
| Ano de construção        | 2017                                                                                                                                                                  |
| Terreno                  | 200.030 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                |
| Área Bruta Locável (ABL) | 95.348 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                 |
| Área Locada              | 100%                                                                                                                                                                  |
| Pé direito               | 12m                                                                                                                                                                   |
| Capacidade do piso       | 6 ton/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
| Combate a incêndio       | Sprinklers J4                                                                                                                                                         |
| Docas                    | 64% <i>crossdocking</i> (nave principal)                                                                                                                              |
| Inquilinos               |   |



### Localização: Aumento da exposição no raio 30km SP





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