

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE
CLASSE ÚNICA DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DO

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 11.839.593/0001-09

Código ISIN das Cotas nº BRBTLGCTF000

Código do Ativo na B3: BTLG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/021, em 26 de janeiro de 2024*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”) a **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 11.805.214 (onze milhões, oitocentas e cinco mil, duzentas e quatorze) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da 13ª (décima terceira) emissão do Fundo, nominativas e escriturais (“Cotas”), pelo Preço de Subscrição e Integralização de R\$ 101,65 (cento e um reais e sessenta e cinco centavos) por Cota, considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme definido no Prospecto (respectivamente, “Décima Terceira Emissão” e “Oferta”), perfazendo o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 1.200.000.003,10

(um bilhão, duzentos milhões, três reais e dez centavos)* *

considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos)

***podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial ou do Preço de Subscrição Atualizado, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.*

A Oferta consistirá na distribuição das Cotas, objeto da Décima Terceira Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada na República Federativa do Brasil, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, “(c)”, da Resolução CVM 160, destinada ao público investidor em geral, observadas as disposições do Prospecto. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (“Instituições Participantes”).

Haverá lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 299.999.949,95 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 2.951.303 (dois milhões, novecentas e cinquenta e uma mil, trezentas e três) Cotas (“Cotas Adicionais”), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Décima Terceira Emissão e da Oferta. Não haverá lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

O Preço de Subscrição e Integralização 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 até 07 de fevereiro de 2024 (conforme previsto no cronograma abaixo) (“Fato Relevante de Atualização de Preço”), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo 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 Terceira Emissão (“**Preço de Emissão Atualizado**”), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) (“**Preço de Subscrição Atualizado**”). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Subscrição e Integralização 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 Subscrição Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas ordens em até 5 (cinco) Dias Úteis, 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 ou Investidor no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista ou Investidor deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

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.

No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, em valor equivalente a R\$ 101,65 (cento e um reais e sessenta e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾
1	Divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta	26/01/2024
	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3	
	Registro da Oferta na CVM	
	Divulgação deste Prospecto e da Lâmina	
	Divulgação do Anúncio de Início	
2	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	30/01/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/02/2024
	Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
	Início do Período de Subscrição	
4	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	07/02/2024
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	09/02/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	15/02/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/02/2024
	Data de Liquidação do Direito de Preferência	
	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	
8	Encerramento do Período de Subscrição	26/02/2024
9	Data do Procedimento de Alocação	27/02/2024
10	Data máxima da Liquidação da Oferta	29/02/2024
11	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/07/2024

⁽¹⁾ 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, 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. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” do Prospecto.

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

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O PROSPECTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administradora**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, acessar a barra “Pesquisar e procurar por ‘BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII’ ou “11.839.593/0001-09”, então clicar em “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **Gestor**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste *website* acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e então acessar “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada);

- **Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 13ª Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e então acessar “Prospecto Definitivo”);

- **Instituições Participantes**

Informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Corretoras Consorciadas e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br);

- **CVM**

na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

- **B3**

www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme aplicável.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO “RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL” CONSTANTE DO PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.

A data deste Anúncio de Início é 26 de janeiro de 2024



COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

