

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B E DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO

JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.239.657/0001-96

Tipo ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE B: BRBGS1CTF029

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE C: BRBGS1CTF037

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE B: BGS117

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE C: BGS118

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/001, EM 5 DE JANEIRO DE 2026*

*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 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º da Resolução CVM 160, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, representada na forma de seus atos constitutivos, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), a **JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, conjunto 21, CEP 01455-000, inscrito no CNPJ sob o nº 52.197.452/0001-09, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 21.498, de 12 de dezembro de 2023, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, "Ofertantes"), em conjunto com a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e, ainda, determinadas instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Cotas (conforme abaixo definido), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública primária de até 34.179.688 (trinta e quatro milhões, cento e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e oito) cotas, de emissão da Classe Única do **JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 58.239.657/0001-96 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), divididas em 2 (duas) subclasses, quais sejam: cotas da subclasse "B" ("Cotas B") e cotas da subclasse "C" ("Cotas C" e, em conjunto com as Cotas B referidas como "Cotas", sendo, individual e indistintamente, referidas como "Cota"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Emissão" e "Oferta", respectivamente). A Oferta será realizada no montante total de até,

R\$350.000.005,12*

(trezentos e cinquenta milhões, cinco reais e doze centavos)

*considerando o Preço por Cota, e de R\$ 362.304.692,80 (trezentos e sessenta e dois milhões, trezentos e quatro mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta centavos), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária C, que corresponde ao maior valor que poderá ser captado com a Oferta ("Montante Total da Oferta"), correspondente a 34.179.688 (trinta e quatro milhões, cento e setenta e nove mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. A quantidade de Cotas a ser alocada em cada subclasse, será definida conforme demanda do mercado pelas Cotas, em sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vastos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Cotas emitida em cada uma das subclasses será deduzida da quantidade total de Cotas, de forma que a soma das Cotas alocadas em cada uma das subclasses efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Emissão (sendo para as Cotas B, a "Oferta de Cotas B" e para as Cotas C, a "Oferta de Cotas C", todas em conjunto referidas como "Oferta"), sendo certo que a Oferta de qualquer uma das subclasses, inclusive mais de uma, poderá ser cancelada.

Será devida pelos (i) Investidores B (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 0,99% (noventa e nove centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Cota B ("Taxa de Distribuição Primária B"); e (ii) Investidores C (conforme abaixo definido), adicionalmente ao Preço por Cota, taxa de distribuição primária em montante equivalente a 3,48% (três inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por Cota C ("Taxa de Distribuição Primária C" e, em conjunto com a Taxa de Distribuição Primária B, "Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados nos termos descritos no Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo).

A Oferta é destinada a investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente), a depender da subclasse de cotas, nos termos previstos no Prospecto Definitivo.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse B e da Subclasse C da Classe Única do Jubarte BGS Logística de Grãos Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM em 5 de janeiro de 2026, conforme o rito de registro automático de distribuição previsto no art. 26, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/001, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

2. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto e da Lâmina	05/01/2026
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	06/01/2026
3	Início do período de recebimento de Documentos de Aceitação ⁽³⁾	12/01/2026
4	Data limite para encerramento do Período de Distribuição e divulgação do Anúncio de Encerramento	03/07/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

⁽²⁾ As Datas de Liquidação referentes às integralizações durante o Período de Distribuição serão comunicadas por ocasião da respectiva Chamada de Capital. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as informações descritas no Regulamento, conforme disposto na seção 2.7, na página 7 do Prospecto.

⁽³⁾ Nos termos do art. 59, §1º, da Resolução CVM 160, o Prospecto Definitivo deve estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para a aceitação da Oferta.

3. MAIORES ESCLARECIMENTOS, INFORMAÇÕES E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 da Resolução CVM 160. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*:

- **Coordenador Líder**

ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142

CEP 01452-001, São Paulo – SP

A/C: Srs. Rafael Prudente e Fernanda Ucha

E-mail: rp@orizpartners.com.br; fernanda.ucha@orizpartners.com.br

Website: www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas (neste *website*, acessar “2026”, clicar em “FII BGS111” e, então, localizar o documento desejado).

- **Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

A/C: Sr. João Pedro Bessa

Tel.: (11) 3383-6866

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com; OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, digitar o CNPJ do Fundo e, então, localizar o documento desejado).

- **Gestor**

JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA.

Rua Hungria, nº 1.400, conjunto 21, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

A/C: Sr. João Paulo Bozzini Moura

Tel.: 11 98855-6000

E-mail: joaopaulo@jubartecapital.com; administracao@jubartecapital.com

Website: www.jubartecapital.com (neste *website*, clicar em “Estratégias de Investimento”, depois em “Real Assets”, ao final desta página, na sessão “Fundos de Investimento”, encontrar a referência “BGS111” e localizar o documento desejado).

- **CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” (canto esquerdo), preencher o campo “Emissor” com “JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

- **Fundos.NET**

http://www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”); clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Regulamento”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

- **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas públicas de renda variável” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FII” e, então, localizar o “Regulamento”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

São Paulo, 5 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ORIZ
ASSESSORIA

ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE ✓