

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

ATO DO ADMINISTRADOR

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 - 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), resolve, nos termos do Artigo 15, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do Ato Único do Administrador do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 22 de junho de 2021 ("**Regulamento**"):

- 1 Aprovar a realização da 11ª (décima primeira) emissão de novas cotas do Fundo ("**Emissão**"), de 1.000.000 (um milhão) de novas cotas ("**Novas Cotas**"), (quantidade esta que poderá (i) ser aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com Preço de Subscrição e Integralização (conforme abaixo definido) de R\$ 100,19 (cem reais e dezenove centavos) cada a ser pago pelos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar o custo unitário de distribuição da Oferta (montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial), as quais serão objeto de distribuição pública primária, com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"), Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Emissão e da Oferta, e as informações constantes do material anexo ao presente instrumento na forma do Anexo II, o qual foi preparado pelo Administrador para fins informativos e uso exclusivamente relacionado à presente aprovação e não deve ser entendido como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados, como conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento, bem como uma promessa ou representação do passado ou do futuro.
- 2 Aprovar, nos termos do artigo 9º, inciso I do Regulamento, a contratação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**"), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Nesse sentido,

tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que atua na qualidade de Administrador do Fundo e é pessoa integrante do mesmo grupo econômico da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.631.542/0001-37 (“**Gestora**”), gestora do Fundo), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do custo unitário de distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

São Pulo, 03 de março de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

ATO DO ADMINISTRADOR DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 11ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (ii) **Valor Total Emissão:** Inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, quantidade esta que poderá (i) ser aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iv) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador (“**Novas Cotas Adicionais**”). As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas Adicionais poderão ser incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido), conforme procedimento descrito no item “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional” abaixo;
- (v) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor Profissional (conforme abaixo definido) pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota, o preço de subscrição e integralização de R\$ 100,19 (cem reais e dezenove centavos) (“**Preço de Subscrição e Integralização**”), com base no valor patrimonial das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento mensal das cotas do Fundo nos últimos 6 (seis) meses, nos termos do Artigo 15, inciso I, do Regulamento. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Prazo para Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (“**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, descontado 3% (três por cento) (“**Preço de Subscrição e Integralização Atualizado**”). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas 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 em relação ao Preço de Subscrição e Integralização Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de

Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. Adicionalmente, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor Profissional (conforme abaixo definido) ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota de 0,19% (dezenove centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão (abaixo definido), no valor de R\$ 0,19 (dezenove centavos) por Nova Cota subscrita (“**Custo Unitário de Distribuição**”), que será acrescido ao preço de emissão no valor de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**”), destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 0,19% (dezenove centésimos por cento) referente ao Custo Unitário de Distribuição considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pela Gestora. O Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472;

- (vi) **Taxa de ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- (vii) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução CVM 476 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- (viii) **Procedimento e Forma de Distribuição e Regime de Colocação:** As Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão destinadas para a Oferta, após o encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 476, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes;
- (ix) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta serão utilizados pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, na medida em que identifique e negocie ativos imobiliários

que obedecem à sua política de investimentos e/ou aplicar os recursos com vistas a otimizar a estrutura de capital do Fundo, e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora e pelo Administrador como mais vantajosas para o Fundo, bem como possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e, consequentemente, contribuir para o fluxo de rendimentos para os Cotistas, nos termos do Anexo II;

- (x) **Séries e Classe:** Série e classe únicas;
- (xi) **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas;
- (xii) **Forma de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação do exercício do Direito de Preferência, data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional ou data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição e Integralização;
- (xiii) **Tipo de Oferta:** Primária;
- (xiv) **Público Alvo:** A Oferta é destinada exclusivamente a Cotistas que sejam considerados Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da 2011Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- (xv) **Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no inciso II do artigo 15 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas (“Cotas”) no fechamento do mercado do dia 08 de março de 2022 (“Data-Base”), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção (equivalente a 0,06566436578) calculado considerando o Valor Total da Emissão (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais), que será divulgado no fato relevante acerca da Emissão e da Oferta, para subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”). Conforme previsto no inciso II do artigo 15 do Regulamento, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“Prazo para Exercício do Direito de Preferência”);

- (xvi) **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta (podendo ser incluída a emissão de Novas Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Novas Cotas Adicionais (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizada a alocação discricionária das ordens enviadas por meio do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;
- (xvii) **Características das Nova Cotas:** As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Novas Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Novas Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas;
- (xviii) **Prazo de Colocação:** Caso ao final do prazo de 6 (seis) meses do seu início, a Oferta não tenha sido totalmente colocada, o Coordenador Líder terá a faculdade, a seu exclusivo critério, de prorrogá-la nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM 476; e
- (xix) **Coordenador Líder:** O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 - 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 59.281.253/0001-23.

ANEXO II

MATERIAL COMPLEMENTAR AO ATO DO ADMINISTRADOR



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Material Complementar
ao Ato do Administrador

03/03/2022



BTLG11

11º Emissão de Cotas

Oferta com o intuito de otimizar a estrutura de capital (quitação de dívidas atreladas ao CDI) e consequente aumento de FFO.

Principais Características

- Volume: R\$ 100.000.000,00
- Preço de subscrição¹: R\$ 100,19 Cota
- Público alvo: Atuais cotistas
- Fator de proporção: 0,06566436578

Cronograma resumido⁸

- Data Base: 08/03
- Período de Preferência B3: 10/03 a 22/03
- Liquidação em: 23/03
- Período de Sobras B3: 25/03 a 30/03
- Liquidação em: 06/04

Notas: (1) Preço emissão: R\$ 100,00 + 0,19 (custos); (2) O BTLG é devedor em três CRIs CDI+ que totalizam R\$ 115mm, conforme evidenciado no gráfico ao lado: (i) CRI BRF Fortaleza, (ii) CRI WestRock Rigesa, (iii) CRI Ribeirão Preto 1ª série; (3) "Funds from Operations" é o fluxo de caixa proveniente das operações; (4) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FI; (5) Refere-se às dívidas IPCA+: (i) CRI Ribeirão Preto 2ª série - R\$40mm - IPCA + 5,92%, (ii) CRI Mauá - R\$71,6mm - IPCA + 5,90%; (6) Patrimônio líquido do FI; (7) Renda fixa + FII's líquidos. (8) Cronograma base B3. (9) Pode variar de acordo com o volume captado. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

1 Termos da oferta

- **Oferta pequena e cronograma expresso** para o Fundo, sendo o fator de proporção de 6,6%
- Preço da emissão¹ acima do patrimonial e com **baixo custo de emissão (0,19%)**
- **Exclusiva para atuais cotistas**

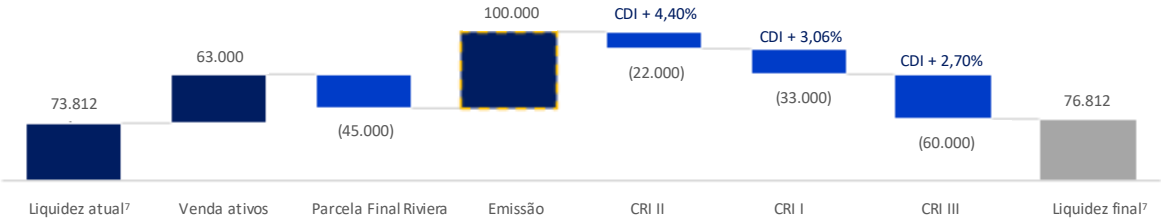
2 Destinação dos recursos

- **Otimizar a estrutura de capital do Fundo** em virtude do aumento da taxa Selic para dois dígitos
- Atualmente o BTLG possui R\$115 milhões em dívidas atreladas ao CDI², sendo o foco da emissão a **quitação das dívidas atreladas ao CDI**
- O pré-pagamento **destrava FFO³ para os cotistas**, embora o Fundo apresente liquidez suficiente para honrar os compromissos de curto e médio prazos

3 Racional econômico⁹

- **Aumentar FFO³** em aproximadamente **R\$0,05/cota**
- **Redução da alavancagem**, passando o LTV⁴ para aproximadamente 5%⁵ (vs 12% atual)
- Oportunamente, a quitação das dívidas coincide com o término das suas multas de pré-pagamento
- Reforço do caixa (5% do PL⁶) permite explorar oportunidades ou reduzir demais dívidas (atreladas ao IPCA)

Fluxo de caixa previsto pós oferta⁹ (R\$ mil)



Disclaimer



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação.





BTG**LOG**

btgpactual