



LÂMINA DA OFERTA

DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DO BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

Código ISIN das Cotas nº BRBTLGCTF000

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

Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da Décima Terceira Emissão do BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	
a.1) Quantidade ofertada	Até 11.805.214 (onze milhões, oitocentas e cinco mil, duzentas e quatorze) Cotas.	Capa e Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 101,65 (cento e um reais e sessenta e cinco centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos), que poderá ser ajustado conforme Preço de Subscrição Atualizado.	Capa e Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 1.200.000.003,10 (um bilhão, duzentos milhões, três reais e dez centavos).	Capa e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Sim Até 25%	Capa e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Bolsa B3	Capa e Seção 2.4
Código de negociação	BTLG11	Capa
B. Outras informações		
Emissor	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário – classe única de Cotas.	Capa
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM S.A., CNPJ nº 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com.br).	Seção 14.1
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (www.btgpactual.com.br).	Seção 14.1



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção 15 do Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Décima Terceira Emissão e da Oferta serão destinados (i) à aquisição de empreendimentos imobiliários, primordialmente prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91 ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, (“ Ativos Imobiliários ”), inclusive por meio dos ativos previstos no Artigo 4º do Regulamento (“ Ativos-Alvo ”); (ii) à expansão dos Ativos Imobiliários do Fundo; e (iii) à otimização da estrutura de capital do Fundo.	Seções 3.1 e 15

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A BTG Gestora é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico do Administrador. A BTG Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 20 bilhões em 04/2021. Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.	Seção 15
Informações sobre o administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral do Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. O Administrador administra mais de R\$ 592 bilhões (dados Anbima, abril/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 Fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.	Seção 15

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. <u>Risco Tributário</u> . Engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções, pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
2. <u>Risco de Não Realização de Investimentos</u> . Os investimentos do Fundo são de longo prazo e o retorno pode não ser condizente com o esperado e não há garantias de que os investimentos pretendidos estejam disponíveis, o que pode resultar em investimentos menores ou não realização destes.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. <u>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário</u> . Cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. <u>Liquidez Reduzida das Cotas</u> . Os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. <u>Risco de Mercado</u> . Os valores dos Ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes de flutuações de preços e cotações de mercado, taxas de juros e resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.</p> <p>Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos. <input type="checkbox"/> dia do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seções 2.4 e 7.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais Informações	
<p>Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)</p>	<p>[X] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [X] Público em geral</p>	<p>Seção 2.3</p>
<p>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade</p>	<p>Conforme disposto no Artigo 15 do Regulamento, as novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão direito de preferência aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.</p>	<p>Seção 8.2</p>
<p>Qual o valor mínimo para investimento?</p>	<p>Cada Investidor deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 101,65 (cento e um reais e sessenta e cinco centavos).</p>	<p>Seção 8.9</p>
<p>Como participar da oferta?</p>	<p>Os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento devem ser enviados (i) pelos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder ou a uma única Instituição Participante; ou (ii) pelos Investidores Não Institucionais, ao Coordenador Líder ou a uma única Instituição Participante. O Pedido de Subscrição passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual o Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Cotas.</p>	<p>Seção 5.1</p>
<p>Como será feito o rateio?</p>	<p>Os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento serão alocados de maneira proporcional.</p>	<p>Seção 8.1</p>
<p>Como poderei saber o resultado do rateio?</p>	<p>Quando do encerramento do Período de Subscrição e realização do Procedimento de Alocação, a Administradora divulgará fato relevante sobre o encerramento do Período de Subscrição.</p>	<p>Seção 5.1</p>
<p>O ofertante pode desistir da oferta?</p>	<p>A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.</p>	<p>Seção 7.3</p>
<p>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</p>	<p>Rendimentos auferidos no resgate das Cotas ficam sujeitos a imposto de renda na fonte à alíquota de 15% - há isenção para pessoas físicas, observado o cumprimento da regulamentação aplicável.</p>	<p>Seção 15</p>
<p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p>	<p>Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos Gestor: https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-banking Instituições Participantes: http://www.b3.com.br/pt_br/ CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: http://www.b3.com.br/pt_br/</p>	<p>Seção 5.1</p>
<p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>	<p>BTG Pactual Investment Banking Ltda.</p>	<p>Seção 11.1</p>



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Outras instituições participantes da distribuição	Outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4
Qual o período de reservas?	Não há período de reservas	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Subscrição das Cotas foi aprovado pelo Administrador por meio do Ato do Administrador, realizado em 25 de janeiro de 2024.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O recebimento de Pedidos de Subscrição e ordens de investimento ocorrerá (i) durante o Período do Exercício do Direito de Preferência (entre 01 de fevereiro de 2024 até 16 de fevereiro de 2024); e (ii) durante o Período de Subscrição (entre 01 de fevereiro de 2024 e até 26 de fevereiro de 2024). Após, a data de divulgação da alocação das Cotas dar-se-á na data do Procedimento de Alocação, previsto para ocorrer até 27 de fevereiro de 2024, conforme cronograma do Prospecto.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	A data de liquidação da Oferta está prevista para ocorrer (i) em 16 de fevereiro de 2024 para os Cotistas que tiverem exercido seu Direito de Preferência; ou (ii) em 29 de fevereiro de 2024 para os Investidores (não Cotistas) que apresentarem Pedido de Subscrição ou ordem de investimento durante o Período de Subscrição, conforme cronograma da seção "5. Cronograma" do Prospecto.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Após as divulgações de (i) Anúncio de Encerramento; (ii) distribuição de rendimento pro rata; (iii) autorização B3; (iv) fato relevante; e (v) formulário de liberação.	Seção 7.1