

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.922.008/0001-37

No montante de até

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

*considerando a Taxa de Distribuição Primária

**Registro da oferta das Cotas da Subclasse B nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/011,
concedido em 12 de janeiro de 2026**

**Concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos
da Resolução CVM 160**

Mandato ANBIMA: Tijolo

Subclassificação ANBIMA: Híbrido

Tipo de gestão ANBIMA: Ativa

Segmento ANBIMA: Logística

**Não foi realizada a classificação definitiva de risco (*rating*) para as Cotas desta
emissão.**

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) comunica, por meio deste anúncio (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a” da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de novas cotas da subclasse B, todas nominativas e escriturais, em série única (“Cotas da Subclasse B” ou “Cotas”), no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada na data de emissão, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, da 2ª (segunda) emissão da

CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de fundo de investimento em direitos creditórios, constituída sob a forma de condomínio especial, inscrita no CNPJ sob o nº 60.922.008/0001-37 (“Classe Única” e “Fundo”, respectivamente), administrada pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e gerida pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - Parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 (“Gestora”).

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”).

O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas da Subclasse B (“Cotas do Lote Adicional”), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas da Subclasse B inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas da Subclasse B inicialmente ofertadas, totalizará a quantidade máxima de até 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas da Subclasse B, equivalente ao montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

N.º	Evento	Data Prevista⁽¹⁾ ₍₂₎
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	12/01/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	12/01/2026
3	Data-Base do Direito de Preferência	15/01/2026

4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência e início da liquidação do Direito de Preferência	19/01/2026
5	Início do Período de Subscrição ⁽²⁾	19/01/2026
6	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência	30/01/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	02/02/2026
8	Data de Início da Liquidação da Oferta	03/02/2026
9	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	01/07/2026

(1) *As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

(2) *Considerando que o período de subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência.*

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Classe Única e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora, à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos *websites* e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3383-2000

At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2026”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então acessar o documento desejado);

(ii) Administradora:

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (11) 3383-3441

At.: Gustavo Piersanti

E-mail: ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar na opção “Fundos”, inserir “BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” no campo buscador e clicar, em seguida, em “Documentos”, e, então, clicar no documento desejado);

(iii) Gestora:

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3383-2670

At.: Departamento de Real Estate

E-mail: OL-realestate-logística@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar na opção “Fundos”, inserir “BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” no campo buscador e clicar, em seguida, em “Documentos”, e, então, clicar no documento desejado);

(iv) CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro

CEP 20050-90, Rio de Janeiro – RJ

ou

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

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Página na rede mundial de computadores: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica> (neste *website*, procurar pelo “BTG PACTUAL PRIME LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” na coluna “Emissor” e “Filtrar” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada ao final da página).

(v) B3:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

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

CEP 01010-901, São Paulo – SP

Página na rede mundial de computadores: www.b3.com.br (nesse *website* e clicar em “Home”, depois 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 Prime Logística Fundo de Investimento Imobiliário*”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, UMA VEZ QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO REGULAMENTO, OBSERVADO O PÚBLICO -DA CLASSE ÚNICA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

