

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

CNPJ nº 09.552.812/0001-14

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

R\$ 207.083.810,79

(duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos)



Código ISIN das Cotas nº BRFFEXCTF007
Código de Negociação na B3: FEFC11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/018, em 05 de abril de 2021

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI ("Fundo") administrado e representado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") está realizando sua 11ª (décima primeira) emissão ("Emissão") por meio de uma oferta pública de distribuição de, inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) cotas ("Novas Cotas"), nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos) cada ("Preço de Emissão"), considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, nos termos do artigo 24, I e S2º do Regulamento (conforme abaixo definido), conforme aprovado no Ato do Administrador (conforme abaixo definido), que compreende a decisão primária de distribuição pública das Novas Cotas ("Oferta"); sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) e R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos) ("Valor Total da Emissão"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas e observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

Será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo) que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), correspondente a 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 3,17 (três reais e dezessete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas ("Custo Unitário de Distribuição").

O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas, que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, será de R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos) ("Preço de Subscrição e Integralização"). Por meio do Ato do Administrador, a Administradora aprovou a Emissão e a Oferta e fixou o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, nos termos dispostos acima.

O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de 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 diário anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 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 Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 2 (duas) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 185,34 (cento e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superior o montante das Novas Cotas ("Aplicação Inicial Mínima"). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

As Novas Cotas serão colocadas em regime de melhor esforço de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., 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, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Coordenador Líder"), pela GIUBE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, Itaim, Bili, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador contratado ("Coordenador Contratado") e as outras instituições intermediárias: (i) AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.522.368/0001-82; (v) CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (vi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (vii) EASYINVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.062.749/0001-83; (ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (x) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRASIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (v) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xvi) NOVAFUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xvii) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (xviii) ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (ix) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (x) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.950.050/0001-76; (xi) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.793.503/0001-02; (xii) SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xiii) TULLETT PIREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-40, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL BOLSA, BALCÃO ("B3"), contratadas pelo Coordenador Líder ("Corretoras Consorciadas", em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, "Instituições Participantes da Oferta"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário da Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 223.465 (duzentas e vinte e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Emissão"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas.

Haverá Distribuição de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem todos mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

O Fundo é gerido pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 ("BTG Gestora" ou "Gestor(a)"), de acordo com as disposições do Regulamento do Fundo atualmente vigente, aprovado por meio do Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI, firmado em 29 de março de 2021 e dispensado de registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, de 25 de outubro de 2019 ("Regulamento") da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e da Instrução CVM 472.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelas Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI datado de 17 de março de 2021 ("Ato do Administrador"), o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1940785 em 18 de março de 2021. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil, inclusive, da data de divulgação do Anúncio de Início. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (i) letras hipotecárias ("LHT"); (ii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iii) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"); e (iv) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento, desde que sejam: (i) Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial; (ii) Lojas; (iii) Salas comerciais; (iv) Terrenos; (v) Vagas de garagem; (vi) Direitos sobre imóveis; (vii) Cotas de fundo de investimento imobiliário; (viii) Cotas de fundos de investimento; (ix) Cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo, e, portanto, não estiver aplicadas os Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor. O Fundo tem por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (1) auferir rendimentos das LH's, LCI's e CRI's; e (2) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Art. 5º do Regulamento e listados nos Itens (i) a (viii) do parágrafo anterior, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item (1) deste parágrafo.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 446.927 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas do lote adicional, correspondente a R\$ 41.145.725,09 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezessete mil, setecentos e vinte e cinco reais e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta a CVM. As Novas Cotas do Lote Adicional 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 do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.

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.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/018, EM 05 DE ABRIL DE 2021.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS NOVAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE ÀQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTACÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A RESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA, ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494 (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO).

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEREM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 77 A 92 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEREM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO, DAS CORRETORAS CONSORCIADAS, DA BTG GESTORA, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A BTG GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Novas Cotas encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; (iii) não confirmem na capacidade da Administradora e da BTG Gestora em selecionar Ativos-Alvo; ou que não tenham capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas; ou (iv) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Prospecto Definitivo está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e da Administradora, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 64 deste Prospecto Definitivo.

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à CVM e à Administradora nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 64 deste Prospecto Definitivo.

ADMINISTRADORA, GESTORA E COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO

Guide

ASSESSOR LEGAL





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
SUMÁRIO DA OFERTA	21
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS	34
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS	35
Posição patrimonial do Fundo	35
Desempenho do Fundo	35
Características dos CRIs da Carteira	36
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.	36
Alocação do Portfolio	36
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.	38
Histórico de Rentabilidade	38
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.	38
Evolução da Cota (R\$ mm)	38
Volume no mercado secundário por mês (R\$ mm)	39
Número de Cotistas	39
Histórico de Negociação das Cotas	39
Desempenho Acumulado	40
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.	40
Panorama Atual	40
Aprovação da Oferta	40
Valor Total da Emissão	41
Preço de Emissão	41
Custo Unitário de Distribuição	41
Preço de Subscrição e Integralização	41
Preço de Subscrição e Integralização Atualizado	41
Fato Relevante de Atualização de Preço	41
Data de Emissão	42
Destinação dos Recursos	42
AGE de Conflito de Interesses	42
Procurações de Conflito de Interesses	43
Número da Emissão	43
Quantidade de Novas Cotas	43
Novas Cotas do Lote Adicional	44
Instituição Escriuradora	44
Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas	44
Forma de Integralização	45
Prorrogação de Prazos	45
Colocação e Procedimento de Distribuição	45
Público Alvo da Oferta	45

Procedimento de Distribuição.....	46
Direito de Preferência	47
Procedimento de Alocação.....	49
Oferta Não Institucional	50
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	52
Oferta Institucional.....	52
Critério de Colocação da Oferta Institucional	53
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	53
Liquidação da Oferta	54
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	54
Prazo de Colocação	56
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado.....	56
Inadequação da Oferta a Certos Investidores.....	56
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta.....	56
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas.....	57
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	58
Regime de Distribuição.....	58
Comissionamento	58
Contrato de garantia de liquidez.....	60
Condições Precedentes.....	60
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão.....	61
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	62
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	63
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	64
SUMÁRIO DO FUNDO	67
Base Legal.....	67
Prazo de duração do Fundo	67
Divulgação de Informações	67
Público Alvo do Fundo.....	67
Objetivo do Fundo e Política de Investimento	67
Política de distribuição de resultados	69
Características das Cotas	70
Assembleia Geral de Cotistas	70
Política de Divulgação de Informações do Fundo	73
Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora	73
Atribuições da Administradora.....	73
Taxa de Administração	74
Taxa de Ingresso e de Saída	74
Demonstrações financeiras	74
Tributação.....	75
Dissolução e Liquidação do Fundo	75
5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO	75
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	75
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros.....	76
Riscos de Concentração da Carteira.....	76
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos	76

Riscos Arelados aos Fundos Investidos	76
Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência	76
FATORES DE RISCO.....	77
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários.....	77
Riscos institucionais	78
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias	79
Risco da pandemia do COVID – 19	79
Liquidez Reduzida das Cotas	79
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos	79
Fatores Macroeconômicos Relevantes	80
<i>Fatores de Riscos relacionados ao Fundo</i>	80
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras ...	80
Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI	81
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	81
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	81
Riscos do Uso de Derivativos.....	81
Riscos Arelados aos Fundos Investidos	81
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros.....	82
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções	82
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	82
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	82
Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo	82
Riscos de Concentração da Carteira.....	82
Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos.....	83
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos	83
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	83
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	83
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	84
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	84
Risco Relacionado à Liquidez das Cotas	84
Risco Operacional	84
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro	84
Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	85
Risco de potencial conflito de interesse em relação à Administradora.....	85
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	86
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	86
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	86
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Oferta..	86
Riscos de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo	86
Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo	87
Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes	87
Risco de desapropriação ou de outras restrições	87

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	87
Risco de Vacância	88
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	88
Risco de desvalorização dos Imóveis	88
Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis	88
Risco de Desapropriação	89
Risco de Sinistro	89
Risco relativo às novas emissões	89
Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo	89
<i>Fatores de Risco Relacionados à Oferta</i>	90
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Emissão	90
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	90
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor	90
Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.	91
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	91
Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ...	91
Risco Jurídico	91
Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional	91
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	91
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	91
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	92
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	92
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	92
APRESENTAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO	93
COORDENADOR LÍDER	93
Breve Histórico do Coordenador Líder	93
COORDENADOR CONTRATADO	95
Breve Histórico do Coordenador Contratado	95
ADMINISTRADORA	96
Breve Histórico da Administradora	96
Sumário da Experiência Profissional da Administradora	96
BTG GESTORA	97
Breve Histórico da BTG Gestora	97
Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora	97
Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos	99
RELACIONAMENTO ENTRE partes	101
Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora	101
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder	101
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Contratado	101
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente	101
Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente	101
Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Contratado	102

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Líder.....	102
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.....	102
Relacionamento entre o Auditor Independente e o Coordenador Contratado.....	102
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes.....	102
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	103
Tratamento Tributário	103
Tributação dos Cotistas	103
Tributação do Fundo.....	104
INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O COORDENADOR CONTRATADO, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA.....	106
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	107
Declarações de Veracidade das Informações.....	107
ANEXOS	109
ANEXO A - Instrumento de Constituição do Fundo	111
ANEXO B - Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo	143
ANEXO C - Ato do Administrador que aprovou a Emissão e a Oferta.....	169
ANEXO D - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	177
ANEXO E - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	181
ANEXO F - Estudo de Viabilidade.....	185
ANEXO G - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM 472	203



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

<p>“Administradora”</p>	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.</p>
<p>“ANBIMA”</p>	<p>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.</p>
<p>“Anúncio de Encerramento”</p>	<p>Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p>“Anúncio de Início”</p>	<p>Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p>“Aplicação Inicial Mínima”</p>	<p>Aplicação inicial mínima de R\$ 185,34 (cento e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 2 (duas) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<p>“Ativos-Alvo”</p>	<p>(a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento, quais sejam: (i) Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial; (ii) Lojas; (iii) Salas comerciais; (iv) Terrenos; (v) Vagas de garagem; (vi) Direitos sobre imóveis; (vii) Cotas de fundo de investimento imobiliário; (viii) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio</p>

	do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.
“Ato do Administrador”	O Ato do Administrador divulgado em 17 de março de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1940785 em 18 de março de 2021, no qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, a Emissão e a Oferta.
“Auditor Independente”	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º a 12º andares, Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“BTG Gestora” ou “Gestor(a)”	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão nos termos da Instrução CVM 472.
“Carta Convite”	A carta convite por meio da qual as Corretoras Consorciadas poderão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 20 de julho de 2020.
“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”	Comunicação realizada no site (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente a Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas

	<p>e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.</p> <p>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional” na página 91 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p>“Comunicado de Resultado Final de Alocação”</p>	<p>Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Valor Total da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com Distribuição Parcial.</p>
<p>“Comissionamento”</p>	<p>Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 58 deste Prospecto.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>O “<i>Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 11ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRF</i>”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, bem como seus respectivos aditamentos.</p>
<p>“Coordenador Contratado” ou “Guide”</p>	<p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>BANCO BTG PACTUAL S.A., 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, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, cuja participação na Oferta como instituição intermediária líder foi aprovada por meio do Ato do Administrador. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em</p>

	qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
“Coordenadores”	Em conjunto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.
“Corretoras Consorciadas”	<p>As seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que não sejam os Coordenadores: (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.522.368/0001-82; (v) CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (vi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (vii) EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 63.062.749/0001-83; (ix) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (x) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, (xiii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiv) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xv) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xvi) NOVAFUTURA CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xvii) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (xviii) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xix) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (xx) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; (xxi) SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xxii) SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xxxiii) TULLETT PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar do esforço de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores, as quais poderão (i) outorgar mandato à</p>

	B3 por meio da Carta Convite, para que esta, em nome das Corretoras Consorciadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas.
“CPF”	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários.
“Custo Unitário de Distribuição”	<p>A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 3,17 (três reais e dezessete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Preço de Emissão, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas.</p> <p>A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.</p>
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A Data de Liquidação da Oferta.
“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”	A data de início do prazo para o exercício do Direito de Preferência, que se iniciará a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
“Data de Liquidação da Oferta”	Data da liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição das Novas Cotas, junto à B3, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 63 deste Prospecto.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 63 deste Prospecto.

<p>“DDA”</p>	<p>DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.</p>
<p>“Dia(s) Útil(eis)”</p>	<p>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.</p>
<p>“Direito de Preferência”</p>	<p>Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta, conferido aos Cotistas, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 24 do Regulamento e aprovado no Ato do Administrador, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (0,65303124393).</p> <p>Conforme estabelecido no Ato do Administrador celebrado em 17 de março de 2021, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador celebrado em 17 de março de 2021. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão, equivalente a R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 223.465 (duzentas e vinte e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.</p>
<p>“Emissão”</p>	<p>A presente 11ª (décima primeira) Emissão do Fundo.</p>
<p>“Fato Relevante de Atualização de Preço”</p>	<p>O fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, para informar ao Cotistas sobre o Preço de Subscrição e Integralização Atualizado. Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da</p>

	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 Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,65303124393, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.
“Fundo”	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Instituição Escriuradora”	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Corretoras Consorciadas, considerados em conjunto.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 494”	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

<p>“Investidores”</p>	<p>Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, em conjunto.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p>
<p>“Investidores Institucionais”</p>	<p>Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.</p>
<p>“Investidores Não Institucionais”</p>	<p>Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.</p>
<p>“Investimentos Temporários”</p>	<p>Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.</p>
<p>“LCI”</p>	<p>Letra de crédito imobiliário.</p>
<p>“Lei nº 8.668”</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<p>“Lei nº 9.779”</p>	<p>Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.</p>

“Lei nº 11.033”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Montante Mínimo da Emissão”	Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 223.465 (duzentas e vinte e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas.
“Novas Cotas”	Inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.
“Novas Cotas do Lote Adicional”	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 446.927 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 41.416.725,09 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e cinco reais e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional 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,

	<p>as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.</p> <p>As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.</p>
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
“Oferta Institucional”	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.
“Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014”	O Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.
“Opção de Lote Adicional”	<p>A opção da Administradora de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 446.927 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 41.416.725,09 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e cinco reais e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>As Novas Cotas do Lote Adicional 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 do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.</p>
“Pedido de Subscrição”	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Subscrição”	Período que inicia em 11 de maio de 2021 (inclusive) e encerra em 18 de maio de 2021 (inclusive), correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Subscrição da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.

<p>“Período de Exercício do Direito de Preferência”</p>	<p>O período compreendido entre os dias 26 de abril de 2021 (inclusive) e 07 de maio de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Características da Oferta”, na página 47 deste Prospecto.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>(i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 1º, inciso VI, alínea “g” da Instrução CVM 505.</p>
<p>“Preço de Emissão”</p>	<p>O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, nos termos do artigo 24, I e §2º do Regulamento (conforme abaixo definido).</p>
<p>“Preço de Subscrição e Integralização”</p>	<p>O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço.</p>
<p>“Preço de Subscrição e Integralização Atualizado”</p>	<p>O Preço de Subscrição e Integralização informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço, atualizado 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</p>

	<p>divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 3% (três por cento).</p> <p>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 Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.</p>
<p>“Procedimento de Alocação”</p>	<p>O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> <p>A alocação e efetiva subscrição das Cotas, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto.</p>
<p>“Procurações de Conflito de Interesses”</p>	<p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, <u>serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u>, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que</p>

	<p>possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) razão de garantia (<i>Loan to Value</i> ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, a serem listados nas Procurações de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.</u></p> <p>A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE de Conflito de Interesses que deliberar sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante, observado prazos, termos e condições indicados na Procuração de Conflito de Interesse: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundolistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundolistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) envio de voto em processo de consulta formal.</p>
<p>“Prospecto Definitivo”</p>	<p>O presente “<i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 11ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI</i>”, a ser divulgado após o registro da Oferta pela CVM.</p>
<p>“Prospecto”</p>	<p>O Prospecto Definitivo.</p>
<p>“Real”, “reais” ou “R\$”</p>	<p>Moeda oficial corrente no Brasil.</p>

<p>“Regulamento”</p>	<p>Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI, constante do Anexo B ao presente Prospecto.</p>
<p>“Reserva de Contingência”</p>	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
<p>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</p>	<p>O “Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Novas Cotas da 11ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, celebrado entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, bem como seus respectivos aditamentos, por meio do qual o Coordenador Contratado aderiu aos termos e condições do Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Valor Total da Emissão”</p>	<p>O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.</p>
<p>“Taxa de Administração”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na seção “Características do Fundo – Taxa de Administração”.</p>

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 92 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Títulos e Valores Mobiliários.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. , acima qualificada.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A. , acima qualificada.
Instituição Escriuradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado.
Aprovação da Oferta	A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento, e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador divulgado em 17 de março de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1940785 em 18 de março de 2021.
Emissão	11ª (décima primeira).
Série e Classe	Série e classe únicas.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a, inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas	Inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar as Novas Cotas do Lote

	Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos), considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, nos termos do artigo 24, I e §2º do Regulamento (conforme abaixo definido).
Preço de Subscrição e Integralização	O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência.
Custo Unitário de Distribuição	A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 3,17 (três reais e dezessete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas.
Data de Emissão	A Data de Liquidação da Oferta.
Tipo de Oferta	Primária.
Novas Cotas do Lote Adicional	<p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 446.927 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 41.416.725,09 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e cinco reais e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional.</p> <p>As Novas Cotas do Lote Adicional 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 do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.</p>
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 2 (duas) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 185,34 (cento e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete

	<p>integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
Público Alvo da Oferta	<p>O público alvo da Oferta são os Investidores. Os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 77 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</p>
Inadequação da Oferta	<p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
Procurações de Conflito de Interesses	<p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, <u>serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u>, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os</p>

	<p>Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) razão de garantia (<i>Loan to Value</i> ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, a serem listadas nas Procuраções de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses <u>não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.</u></p> <p>A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE de Conflito de Interesses que deliberar sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante, observado prazos, termos e condições indicados na Procuração de Conflito de Interesse: (i) comunicação entregue à Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) envio de voto em processo de consulta formal.</p> <p>Para maiores informações sobre as Procurações de Conflito de Interesses, vide Seção “Procuраções de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 85 deste Prospecto.</p>
--	---

<p>Direito de Preferência</p>	<p>O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.</p> <p>Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Forma e Condição de Integralização</p>	<p>As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</p>
<p>Comprovação de Titularidade das Novas Cotas</p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A negociação das Cotas das 1ª à 10ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal.</p>
<p>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado</p>	<p>As Novas Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.</p>

	<p>A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi requerido à B3 em 17 de março de 2021.</p> <p>As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<p>Exercício do Direito de Preferência</p>	<p>É assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora.</p> <p>É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) à Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas inscritas durante o Período</p>

	<p>de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.</p> <p>Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas.</p>
<p>Taxa de Ingresso</p>	<p>Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.</p>
<p>Montante Mínimo da Emissão</p>	<p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 223.465 (duzentas e vinte e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, caso o Cotista ou Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriuradora. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 54 deste Prospecto.</p>
<p>Forma de Distribuição</p>	<p>A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.</p>

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

A alocação e efetiva subscrição das Cotas, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.**

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

<p>Procedimento de Distribuição</p>	<p>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 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO”, NA PÁGINA 46 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção “Oferta Não Institucional” na página 50 deste Prospecto.</p> <p>No mínimo 1.340.782 (um milhão, trezentas e quarenta mil, setecentas e oitenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.</p> <p>Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 1.340.782 (um milhão, trezentas e quarenta mil, setecentas e oitenta e duas) Novas Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por</p>

	<p>cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, considerando o montante de Novas Cotas indicado nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.</p>
Oferta Institucional	<p>Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item “Oferta Institucional” na Seção Características da Oferta” na página 52 deste Prospecto.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	<p>Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e a obtenção de autorização da B3, não será negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de</p>

	<p>Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTOS.</p>
<p>Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos</p>	<p>Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lote máximos.</p>
<p>Regime de Distribuição</p>	<p>Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime melhores esforços de colocação.</p>
<p>Liquidação da Oferta</p>	<p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual</p>

	<p>efetuou seu pedido de subscrição de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Novas Cotas (i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.</p>
<p>Período de Colocação</p>	<p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso</p>

	<p>da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p>
--	--

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS

Posição patrimonial do Fundo

A posição Patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade ⁽¹⁾	Valor das Cotas (R\$) ⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$) ⁽¹⁾
Cotas	3.421.945	95,81	327.839.727,71

⁽¹⁾ Em 31 de janeiro de 2021.

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade	Valor Patrimonial das Cotas (R\$) ⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$) ⁽¹⁾
Cotas	5.656.582	93,32	527.856.658,53

⁽¹⁾ O valor do patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio (i) consideram que foi distribuída a totalidade das Novas Cotas sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento dos custos da emissão.

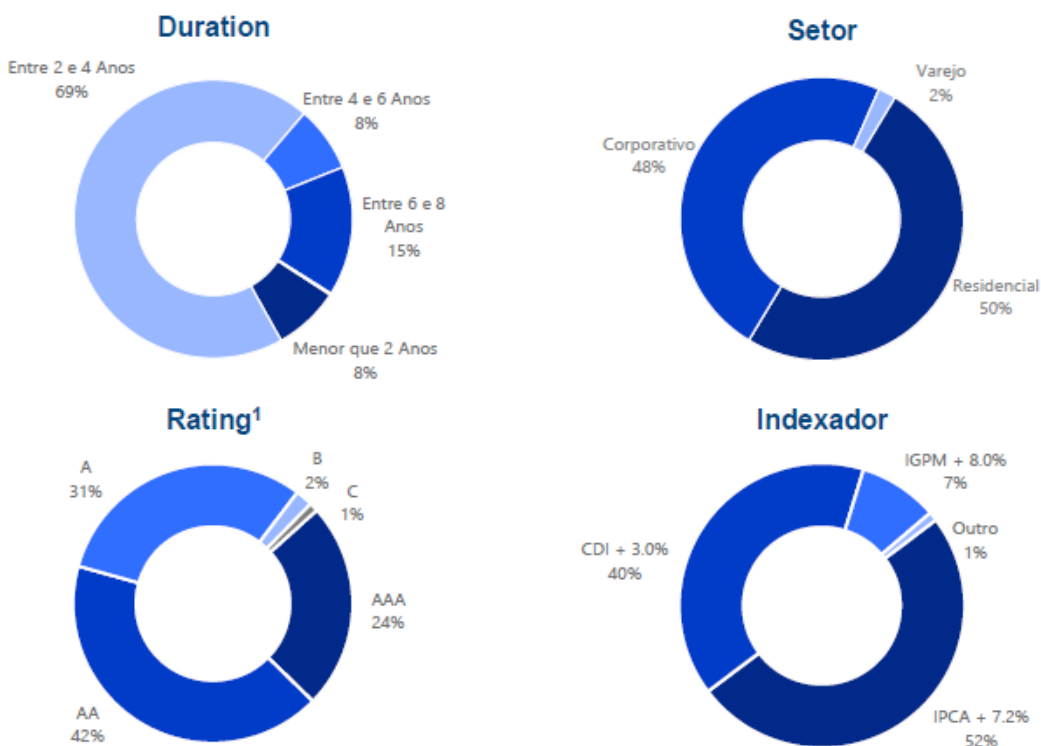
Desempenho do Fundo

O FII BTG Pactual Fundo de CRI tem por objetivo ser referência no mercado quanto ao investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), por meio de uma gestão ativa sempre em busca das melhores oportunidades do mercado.

Atualmente, o Fundo não investe, de forma direta, em Imóveis, sendo a composição de sua carteira, em janeiro de 2021, a descrita na subseção “Composição da carteira” abaixo.

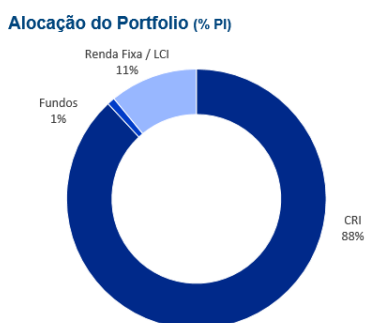
Características dos CRIs da Carteira

* Considera somente os CRIs com rating.



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Alocação do Portfolio



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos - Fevereiro/2021

Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem Rating foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc exceto o CRI Helbor II, que foi avaliado pela Liberum Ratings, e o CRI Direcional que foi avaliado pela S&P Global Ratings.

Setor

Os investimentos do Fundo estão concentrados em ativos com lastros Corporativos, que possuem risco concentrado.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possui duration de 2,8 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 4,3anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,3 anos de duration média ponderada.

Indexador

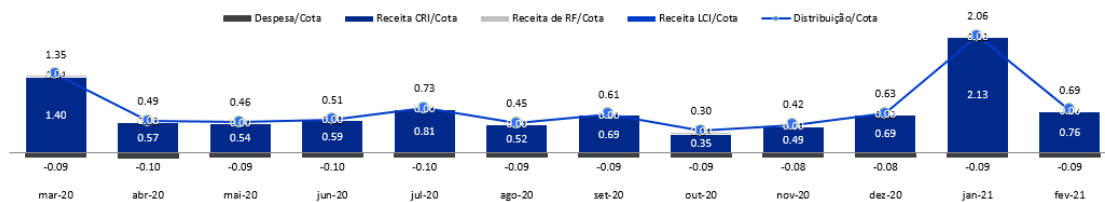
Os CRIs investidos pelo fundo indexados aos Índices de inflação (IGPM e IPCA) geralmente possuem uma defasagem de 2 a 3 meses no repasse para o investidor.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa de Emissão	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	145	Gaia	Residencial	Pulverizado	abr-28	-	3,75%	3,75%	CDI	2,72	32.939.278,91	9,83%
2	214	Habitasec	Residencial	Vitacon	mai-24	-	5,75%	6,25%	IPCA	2,76	29.456.654,59	8,79%
3	215	Habitasec	Residencial	Vitacon	mai-24	-	7,25%	7,75%	IPCA	2,71	22.365.814,15	6,67%
4	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	2,86	20.064.595,08	5,99%
5	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	2,00%	2,50%	CDI	3,19	19.037.910,82	5,68%
6	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,00	14.387.103,81	4,29%
7	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	1,30%	1,30%	CDI	6,21	13.962.768,45	4,17%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,19	10.602.008,40	3,16%
9	48	True	Corporativo	Vitacon	set-29	-	3,00%	3,50%	CDI	3,18	10.249.652,06	3,06%
10	346	True	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5,60%	5,60%	IPCA	6,82	10.090.120,22	3,01%
11	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,18	10.069.701,95	3,00%
12	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	5,40	10.069.701,95	3,00%
13	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	2,80%	2,50%	CDI	1,24	6.753.207,63	2,01%
14	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,33	6.020.171,31	1,80%
15	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	0,83	5.613.522,51	1,67%
16	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	1,83	4.337.876,18	1,29%
17	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,48	3.565.299,73	1,06%
18	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,82	1.875.882,93	0,56%
19	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,79	1.859.453,13	0,55%
20	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,15	1.858.871,92	0,55%
21	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,08	1.474.513,72	0,44%
22	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,77	1.284.897,64	0,38%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,22	745.773,34	0,22%
24	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,95	735.778,58	0,22%
25	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,65	610.594,83	0,18%
26	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,22	541.444,13	0,16%
27	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,40	537.231,66	0,16%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,37	474.714,29	0,14%
29	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	5,20	458.839,90	0,14%
30	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	10,40	415.222,76	0,12%
31	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,05	386.401,84	0,12%
32	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,49	336.620,08	0,10%
33	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,13	316.801,82	0,09%
34	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,62	315.448,84	0,09%
35	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	4,16	294.191,39	0,09%
36	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,19	174.946,95	0,05%
37	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,58	138.862,10	0,04%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,86	59.246,53	0,02%
39	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,15	39.547,52	0,01%
40	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,21	39.257,73	0,01%
41	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,57	13.450,67	0,00%
42	127	BS	Residencial	Pulverizado	mar-32	-	11,46%	11,46%	IGPM	-	-	0,00%
43	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,34	-	0,00%
44	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	-	0,00%
45	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	-	0,00%
46	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	-	0,00%
RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.435.107,02	22,04%
FII's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.151.701,19	0,94%
											335.160.190,28	

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=152156&cvm=true>

Rentabilidade



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos - Fevereiro/2021

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Histórico de Rentabilidade

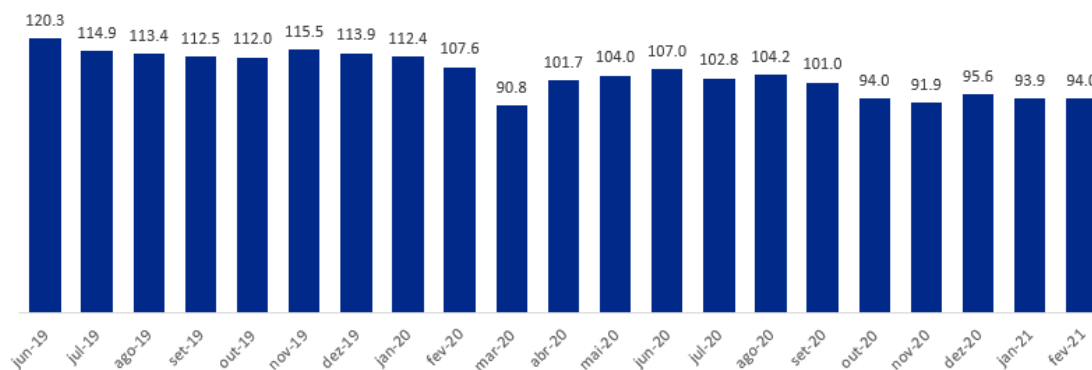
	Receita Bruta ¹	Despesas ²	Rendimentos ³	TIR ⁴
dez-19	0.38	0.04	0.64	
jan-20	0.88	0.05	0.70	
fev-20	1.57	0.11	0.70	
mar-20	0.48	0.09	0.95	
abr-20	0.61	0.10	0.85	
mai-20	0.55	0.10	0.80	
jun-20	0.62	0.10	1.15	
jul-20	1.23	0.10	0.60	
ago-20	0.39	0.08	0.50	
set-20	0.70	0.09	0.45	
out-20	0.35	0.09	0.47	
nov-20	0.51	0.09	0.53	
dez-20	0.54	0.08	0.53	
jan-21	0.92	0.09	0.55	
fev-21	0.76	0.09	0.75	8.9%

- 1 Total das Receitas Operacionais dividido pelo número de Cotas do Fundo
- 2 Total das Despesas dividido pelo número de Cotas do Fundo
- 3 Rendimentos Mensal Distribuído
- 4 Retorno considerando distribuição de rendimentos e variação de cota nos últimos 12 meses.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

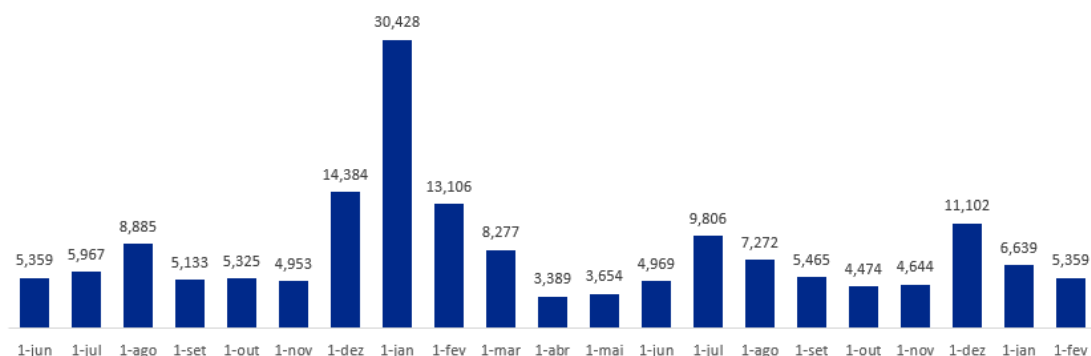
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Evolução da Cota (R\$ mm)



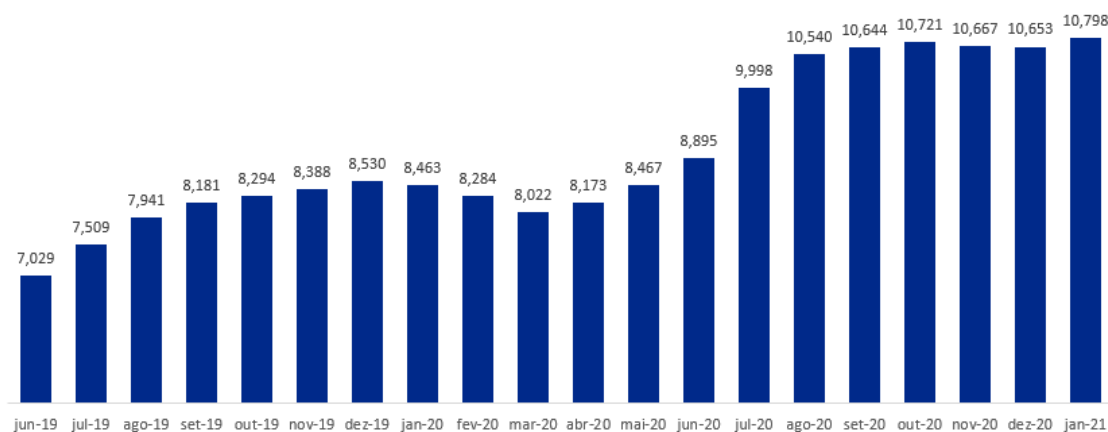
Fonte: Quantum

Volume no mercado secundário por mês (R\$ mm)



Fonte: Quantum

Número de Cotistas



Fonte: Quantum

Histórico de Negociação das Cotas

Cotação	2016	2017	2018	2019	2020
Mínima	R\$ 79.50	R\$ 88.99	R\$ 101.40	R\$ 103.01	R\$ 70.60
Máxima	R\$ 113.00	R\$ 110.00	R\$ 112.48	R\$ 122.75	R\$ 114.90
Média	R\$ 102.74	R\$ 98.74	R\$ 106.76	R\$ 111.58	R\$ 101.12

Cotação	1Q2019	2Q2019	3Q2019	4Q2019	1Q2020	2Q2020	3Q2020	4Q2020
Mínima	R\$ 103.01	R\$ 106.50	R\$ 110.80	R\$ 111.11	R\$ 70.60	R\$ 88.00	R\$ 98.90	R\$ 88.40
Máxima	R\$ 108.90	R\$ 120.99	R\$ 122.75	R\$ 115.88	R\$ 114.90	R\$ 108.60	R\$ 108.65	R\$ 101.03
Média	R\$ 105.20	R\$ 112.22	R\$ 116.23	R\$ 113.53	R\$ 105.57	R\$ 101.77	R\$ 103.25	R\$ 93.69

Cotação	Setembro-20	Outubro-20	Novembro-20	Dezembro-20	Janeiro-20	Fevereiro-21 ¹
Mínima	R\$ 98.90	R\$ 93.75	R\$ 91.01	R\$ 88.40	R\$ 92.03	R\$ 93.69
Máxima	R\$ 105.38	R\$ 101.03	R\$ 95.50	R\$ 95.64	R\$ 96.51	R\$ 95.40
Média	R\$ 101.71	R\$ 97.12	R\$ 92.89	R\$ 90.88	R\$ 94.16	R\$ 94.51

Fonte: B3

Nota: 1 - Considera até 28/02/2021

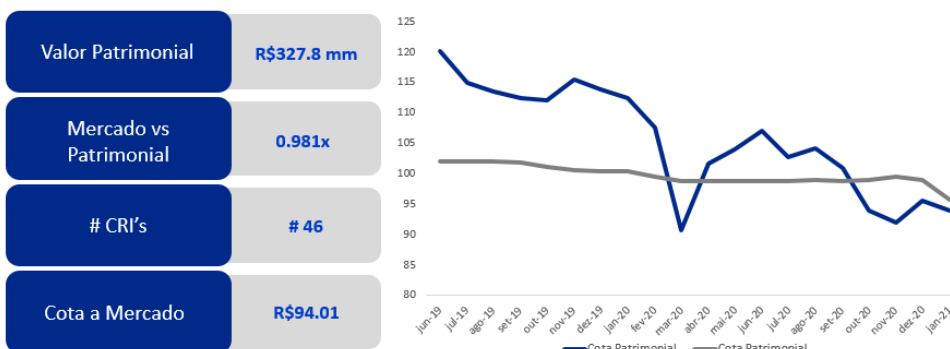
Desempenho Acumulado



Fonte: Quantum e BTG Pactual Gestora de Recursos

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Panorama Atual



Fonte: Quantum e BTG Pactual Gestora de Recursos. Base de fevereiro/2021.

Aprovação da Oferta

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição e Integralização, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme previsto no Regulamento e o critério para fixação do Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador divulgado em 17 de março de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o nº 1940785 em 18 de março de 2021, no qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, a Emissão e a Oferta.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar o montante correspondente às Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Com exceção do Volume Mínimo da Oferta, a presente Oferta não está submetida a condições externas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, nos termos do artigo 24, I e §2º do Regulamento (conforme abaixo definido).

Custo Unitário de Distribuição

A taxa de distribuição primária cobrada dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, equivalente a R\$ 3,17 (três reais e dezessete centavos), conforme definido pelo Fundo em conjunto com o Coordenador Líder, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas.

Preço de Subscrição e Integralização

O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos), que compreende a soma entre o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, a ser pago pelos Investidores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência. O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

Preço de Subscrição e Integralização Atualizado

O Preço de Subscrição e Integralização informado aos Cotistas através do Fato Relevante de Atualização de Preço, atualizado 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, podendo contar com um desconto de até 3% (três por cento).

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 Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

Fato Relevante de Atualização de Preço

O fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, para informar aos Cotistas sobre o 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 Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio

de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

Data de Emissão

A Data de Liquidação da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 200.000.011,50 (duzentos milhões, onze reais e cinquenta centavos) com a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta.

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

O Fundo pretende destinar 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados na Oferta para a aquisição de CRIs, nos mercados primário e secundário e de demais Ativos-Alvo do Fundo.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

AGE de Conflito de Interesses

Por meio de Carta Consulta enviada pela Administradora, em 21 de novembro de 2019, cuja apuração de consulta foi divulgada em 30 de janeiro de 2020 (“**Atual Aprovação de Operações Conflitadas**”), os Cotistas do Fundo aprovaram, com o quórum de 28,60% das Cotas emitidas pelo Fundo, a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (“**Operações Conflitadas**”). **NO ENTANTO, AINDA QUE EXISTA A ATUAL ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO MENCIONADA ACIMA, POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL PARA DETERMINAR OS SEGUINTE CRITÉRIOS ESPECÍFICOS PARA AQUISIÇÃO DE CRIs CONFLITADOS QUE POSSUAM DIRETA OU INDIRETAMENTE COMO PARTE, INCLUINDO POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO E/OU ESTRUTURAÇÃO, A ADMINISTRADORA E/OU SOCIEDADES DE SEU GRUPO ECONÔMICO (INCLUINDO FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS OU GERIDOS POR ESTAS ENTIDADES), OS QUAIS DEVERÃO, CUMULATIVAMENTE OU NÃO, SEREM ATENDIDOS:**

(i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária;

(ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino;

(iii) duration máxima de 12 (doze) anos;

(iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos;

(v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e

(vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

Procurações de Conflito de Interesses

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, **serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, a serem listados nas Procurações de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas. A Procuração de Conflito de Interesses **não poderá ser outorgada para a Administradora ou para a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.**

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGE de Conflito de Interesses que deliberar sobre a realização, pelo Fundo, de Operações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante, observado prazos, termos e condições indicados na Procuração de Conflito de Interesse: (i) comunicação entregue à Administradora do Fundo, de forma física, no seguinte endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, aos cuidados da área de “Eventos Fundos”, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: OL-votoeletronico-psf@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para à Administradora, no endereço eletrônico: OL-votoeletronico-psf@btgpactual.com; ou, ainda, ou (iii) envio de voto em processo de consulta formal.

Para maiores informações sobre as Procurações de Conflito de Interesses, vide Seção “Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 do Prospecto e nos Fatores de Risco da Oferta “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 85 do Prospecto.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 2.234.637 (em decorrência do encerramento com sucesso da presente Oferta) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas

a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Novas Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 446.927 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondente a R\$ 41.416.725,09 (quarenta e um milhões, quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e cinco reais e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme exercício da Opção de Lote Adicional.

As Novas Cotas do Lote Adicional 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 do Lote Adicional serão incluídas na Oferta aos Investidores, conforme procedimento descrito neste Prospecto.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “**Novas Cotas**”.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Instituição Escriuradora

A Instituição Escriuradora das Cotas é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Instituição Escriuradora fará jus a uma remuneração de até 0,30% (trinta por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo caso a caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora, nos termos dos artigos 20 e 51 do Regulamento.

Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tais recibos são correspondentes à quantidade de Novas Cotas por eles subscrita, e se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.

Forma de Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Prorrogação de Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.

Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição” na página 58 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

O Público Alvo da Oferta são os Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição de Novas Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- b) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por

determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção “Tratamento Tributário” na página 103 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente em relação à Oferta Institucional de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme procedimento de distribuição fixado nos seguintes termos (“**Procedimento de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e da divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (iv) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, o Procedimento de Alocação e a Oferta somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e cessionários do Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas e cessionários não se aplica a Aplicação Inicial Mínima;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores ;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo

remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

- (ix) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima e Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Riscos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e em dia com suas obrigações perante o Fundo, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 24 do Regulamento e aprovado no Ato do Administrador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. Conforme estabelecido no Ato do Administrador, os atuais Cotistas terão Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início, inclusive, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme previsto e aprovado no Ato do Administrador.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período

de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) à Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas e cessionários a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta”, na página 54 e seguintes deste Prospecto.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriutador das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato nos telefones: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513. No caso de Cotista representado por procurador, o procurador deverá portar a documentação que clara e expressamente lhe conceda poderes de representação especificamente para o fim de subscrição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriutadora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) do Coordenador Contratado; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do

anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, os quais não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional”, na página 91 deste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. A alocação e efetiva subscrição das Cotas, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Emissão foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais.

No mínimo 1.340.782 (um milhão, trezentas e quarenta mil, setecentas e oitenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” na Seção “Características da Oferta” na página 54 deste Prospecto”;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;

- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 10h00 (dez horas) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ã) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 56 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 53 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 56 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 77 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 1.340.782 (um milhão, trezentas e quarenta mil, setecentas e oitenta e duas) Novas Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, considerando o montante de Novas Cotas indicado nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 54 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”, na página 56 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele inscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTOS.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O pagamento de cada uma das Novas Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, a ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu pedido de subscrição de Novas Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Novas Cotas (i) da quantidade de Novas Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e valor total a ser pago para subscrição das Novas Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

No caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Emissão, o Cotista e/ou cessionário que, ao exercer o Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e cessionários estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas e/ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Emissão

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos

e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 223.465 (duzentas e vinte e três mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas.

O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, e o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, ou o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Emissão, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas e/ou cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas, cessionário ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Emissão seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Por fim, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA EMISSÃO” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi protocolado na B3 em 17 de março de 2021.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do

Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, referido Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes.

Conforme descrito no item “Comprovação da Titularidade das Novas Cotas” acima, o recibo de Nova Cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelo Coordenador Líder, com auxílio do Coordenador Contratado e das Corretoras Consorciadas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Emissão, uma remuneração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência. Esta remuneração poderá ser repassada, em parte, ao Coordenador Contratado. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente ao Coordenador Contratado, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Estruturação paga ao Coordenador Líder.
- (ii) **Comissão de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a até 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência. A remuneração acima descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte ao Coordenador Contratado e às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, sendo que para

as Corretoras Consorciadas conforme aplicação do fator de comissão previsto na tabela abaixo. O Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente ao Coordenador Contratado e às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição e do Coordenados Contratado será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas neste Prospecto e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, o Coordenador Contratado fará jus as seguintes remunerações, que serão deduzidas da remuneração do Coordenador Líder:

- (i) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Coordenador Contratado, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Emissão, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência.
- (ii) **Comissão de Distribuição:** A esse título, o Coordenador Contratado fará jus a uma remuneração equivalente a até 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas pela Coordenadora Contratada, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional e as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas neste Prospecto e no termo de adesão a ser celebrado pelas Corretoras Consorciadas, a Corretora Consorciada fará jus a uma comissão incidente sobre o montante efetivamente subscrito e integralizado pela respectiva Corretora Consorciada, que variará a depender do montante colocado pela respectiva instituição, nos termos da tabela abaixo (“**Comissionamento das Corretoras Consorciadas**”):

Faixa da Ordem enviada por Corretora Consorciada	Fator de Comissão*
Até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), inclusive	2,150%
Entre R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), exclusive, e R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive	2,275%
Acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exclusive	2,40%

(*) O Fator de Comissão, será aplicado sobre o montante efetivamente alocado pela respectiva Corretora Consorciada, incluídas as cotas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão deduzidas das comissões devidas ao Coordenador Líder, sendo que estarão limitadas ao comissionamento do Coordenador Líder.

As comissões das Instituições Participantes da Oferta serão reguladas por meio de termos de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder e, no âmbito do Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins do presente item, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a data de divulgação do Anúncio de Início, das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção, pelas partes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (ii) obtenção, pelas partes, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Administradora e ao Coordenador Líder;
- (iv) obtenção, pelas Partes, do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de registro das Novas Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (v) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicadas na Cláusula Nona do Contrato de Distribuição;
- (vi) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro das Novas Cotas para negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 48 da Instrução CVM 400; e (b) ao dever de sigilo previstas na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e na Instrução CVM 400;
- (ix) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta; e
- (x) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a opinião legal com relação à Oferta, elaborada por seus assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos. Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Novas Cotas.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 64 deste Prospecto.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos da Oferta	Valor Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ^{1 3}	1.600.000,09	0.7160000000	0.80000%
Comissão de Distribuição ^{1 3}	4.800.000,28	2.1480000000	2.40000%
Tributos Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição ^{1 3}	683.563,96	0.3058948533	0.34178%
Taxa de Análise de Oferta Pública B3 ⁴	12.354,69	0.0055287235	0.00618%
Taxa de Liquidação B3 ⁴	107.064,11	0.0479111865	0.05353%
Taxa de fiscalização da CVM ⁴	317.314,36	0.1419981679	0.15866%
Assessores legais ⁴	98.000,00	0.0438549975	0.04900%
Despesas de marketing, Roadshow e publicações e outras despesas ^{2 4 5}	30.000,00	0.0134249992	0.01500%
TOTAL²	7.648.297,49	3.4226129279	3.82415%

¹ Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.

² Valores estimados.

³ Este custo será arcado com o Custo Unitário da Distribuição pelos Investidores e Cotistas que vierem a subscrever Novas Cotas.

⁴ Este custo será arcado pelo Fundo.

⁵ Outras Despesas incluindo cartórios e registros.

O pagamento do custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão será efetuado através dos recursos oriundos do Custo Unitário de Distribuição. Todos os pagamentos devidos serão realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pela Administradora ao Coordenador Líder, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 34 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário das Novas Cotas objeto desta Emissão:

	Preço de Emissão (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Subscrição e Integralização (R\$)	Percentual em relação ao preço unitário de distribuição
Por Cota	R\$ 89,50	R\$ 3,17	R\$ 92,67	3,54%

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem do evento	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro na CVM e na B3	17.03.2021
2	Registro da Oferta na CVM	05.04.2021
3	Disponibilização do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo	16.04.2021
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escriuradora	26.04.2021
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	04.05.2021
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06.05.2021
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência junto à Instituição Escriuradora Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	07.05.2021
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10.05.2021
9	Início do Período de Subscrição	11.05.2021
10	Encerramento do Período de Subscrição	18.05.2021
11	Procedimento de Alocação na B3	19.05.2021
12	Data de Liquidação da Oferta	24.05.2021
13	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	25.05.2021

¹ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

² Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 56 deste Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

É RECOMENDADO, A TODOS OS INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Novas Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 77 deste Prospecto.**

Este Prospecto estará disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administradora**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20BTG%20PACTUAL%20FUNDO%20DE%20CRI> (neste *website*, localizar “Documentos”, acessar “FII Fundo de CRI - Prospecto de Oferta Pública”, e então clicar em “Prospecto Definitivo da 11ª Emissão de Cotas”, após divulgado);
- **Coordenador Líder**
BANCO BTG PACTUAL S.A.
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2021”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da Décima Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI” e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado);
- **Coordenador Contratado**
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
<https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste *website*, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo De Investimento Mobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI – Oferta Pública da 11ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado);
- **CVM**
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
<http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI – 11ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, após divulgado).
- **FUNDOS.NET:**
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundoo=9552812000114> (neste *website* selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”, após divulgado).

Informações adicionais sobre a Administradora, as Novas Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, à BTG Gestora, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção “Informações Sobre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder, o Assessor Legal da Oferta e a Instituição Escriuradora” na página 106 deste Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Resultado Final de Alocação e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administradora**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20BTG%20PACTUAL%20FUNDO%20DE%20CRI> (neste site, localizar “Documentos”, acessar “FII Fundo de CRI – Comunicados ao Mercado”, e então clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados);
- **Coordenador Líder**
BANCO BTG PACTUAL S.A.
<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2021”, a procurar “Distribuição Pública de Cotas da Décima Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI” e então acessar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados);
- **Coordenador Contratado**
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
<https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI - Oferta Pública da 11ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste *website*, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados)

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, selecionar “Ofertas Públicas de renda variável – Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI – 11ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).
- **Fundos.net**
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=9552812000114> (neste *website* selecionar, no campo “Categoria”, localizar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”, “Comunicado de Resultado Final de Alocação” ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).

SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo B. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Divulgação de Informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no acima depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral que tenham como objetivo investimentos de longo prazo.

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“**Ativos-Alvo**”), ou de direitos a eles relativos: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento, quais sejam: (i) Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial; (ii) Lojas; (iii) Salas comerciais; (iv) Terrenos; (v) Vagas de garagem; (vi) Direitos sobre imóveis; (vii) Cotas de fundo de investimento imobiliário; (viii) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das LH’s, LCI’s e CRI’s e; (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Art. 5º do Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima.

Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial; (ii) Lojas; (iii) Salas comerciais; (iv) Terrenos; (v) Vagas de garagem; (vi) Direitos sobre imóveis; (vii) Cotas de fundo de investimento imobiliário; (viii) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

As aquisições dos imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios: I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias. II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo. III. Os imóveis deverão estar localizados em território nacional, preferencialmente, na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial. IV. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos. V. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis. VI. O Fundo poderá manter as locações existentes nos imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos imóveis ao Fundo.

As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: I. Em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil. II. Em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor. III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

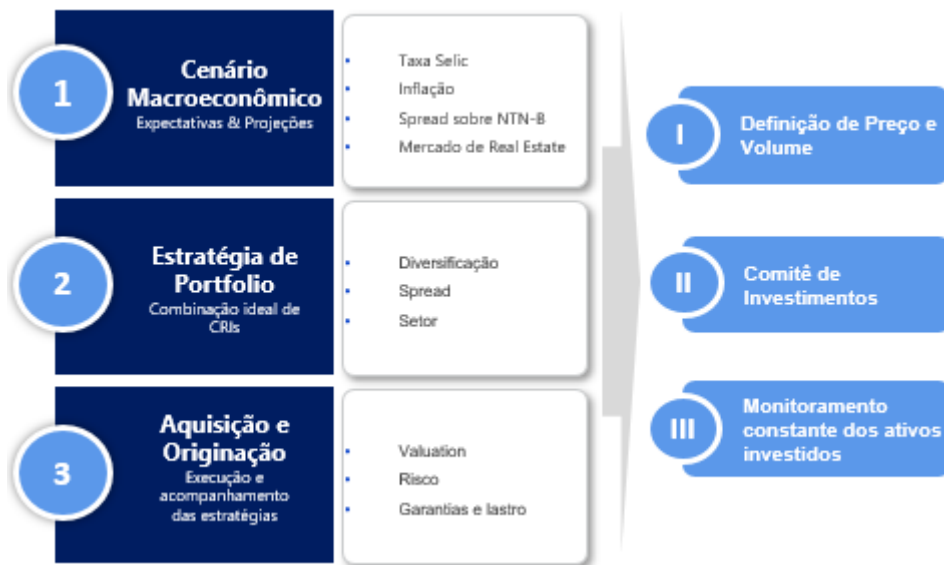
Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a Administradora poderá adquirir os Ativos- Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Administradora na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos- Alvo.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

As demais informações sobre o objetivo do Fundo e sua política de investimento podem ser encontradas no Regulamento, que consta como Anexo B a este Prospecto.

Resumo do processo de tomada de decisão em comitê



Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do Fundo.

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM 472.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Características das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora. II. Alteração do regulamento. III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto. IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 24 do Regulamento. V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo. VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento. VII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação. VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo. IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo, em condições diversas das estabelecidas no Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas. X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável. XI. Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472. XII. Alteração do prazo de duração do Fundo. XIII. Determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo. XIV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo. XV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do Fundo em condições diversas das previamente definidas.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições: I. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia. II. A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias. III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral. IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia. V. A Administradora do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da assembleia, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação. VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral (“**Majoria Simples**”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, o Fundo e o seu gestor, ou entre o Fundo e o seu consultor imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos: I. Ser cotista do Fundo. II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza. III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza. IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. A função de representante dos cotistas é indelegável. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 31, §3º do Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do

Anexo 39-V da Instrução CVM 472. Compete ao representante dos cotistas as atribuições previstas no artigo 40 do Regulamento.

Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da Assembleia Geral — ou da Administradora, na hipótese do parágrafo abaixo — que aprovar a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas. II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias; III. A critério da Administradora poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes. V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do Fundo ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do Fundo. VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas. VII. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 6 (seis) meses contados da subscrição, ou no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03. X. A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento. XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas tampouco de alteração do Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“**Capital Autorizado**”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas descritas no inciso I do artigo 24 do Regulamento.

Política de Divulgação de Informações do Fundo

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: **(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; **(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; **(c)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: i) as demonstrações financeiras; ii) o relatório do Auditor Independente; iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; **(d)** anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; **(e)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e **(f)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela Administradora na data do referido pedido de registro.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: **(a)** edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; **(b)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; **(c)** fatos relevantes; **(d)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e **(e)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima (relatório anual).

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

A BTG GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA BTG GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço:

<https://static.btgpactual.com/media/lc-044-brasil-btgp-gest-de-rec-exercicio-dir-de-voto-fii-13.pdf>

Atribuições da Administradora

Constituem obrigações da Administradora do Fundo: **(i)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento; **(ii)** providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais. **(iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de

presença e de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento; **(iv)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(v)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(vi)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; **(vii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; **(viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento; **(ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472; **(x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(xi)** observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e **(xii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimo por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos subscritores das Novas Cotas.

Demonstrações financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas semestralmente. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela KPMG Auditores Independentes, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º a 12º andares, Torre A, CEP 04711-904
São Paulo – SP
Telefone: (11) 3940-1500
Site: <https://www.kpmg.com.br>

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
Rio de Janeiro – RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: 3383-2513
Site: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de CRI” - “Informações Financeiras”)

Tributação

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor. **As demais informações sobre a tributação Fundo podem ser encontradas no Regulamento e na Seção “Regras de Tributação do Fundo” deste Prospecto.**

Dissolução e Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: I. No prazo de 15 (quinze) dias: a) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso. b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ. II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do relatório do auditor independente.

5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

A Administradora e a BTG Gestora não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora e/ou BTG Gestora não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência

As demonstrações financeiras do Fundo, as informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20BTG%20PACTUAL%20FUNDO%20DE%20CRI> (neste website clicar nas Demonstrações Financeiras ou no informe desejado).

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=9552812000114> e digitar o número informado no terceiro campo; clicar no *link* do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha das Demonstrações Financeiras desejadas ou do respectivo “Informe Anual Estruturado” ou “Informe Mensal Estruturado” ou “Informe Trimestral Estruturado” o respectivo informe desejado, a opção de download do documento no campo “Ações”).

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas e volatilidade dos mercados globais significativas. Em resposta ao avanço da pandemia da COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação, distanciamento social e até mesmo *lockdown*, e algumas dessas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo.

As medidas de combate ao Covid-19 resultaram em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, ocasionando um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem nos negócios do Fundo. Não é possível estimar por quanto tempo durarão a pandemia e as restrições dela decorrentes ou qual o impacto elas terão na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, 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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços,

cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos outros Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a BTG Gestora e a Instituição Escrituradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, da Instituição Escrituradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

A Administradora e a BTG Gestora não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora e/ou BTG Gestora não responderão pelas eventuais conseqüências de tais perdas.

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com rendimentos dos Ativos Alvo e dos resultados com qualquer dos demais Ativos do Fundo.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão investidos em Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Trata-se de um fundo que pretende investir em Ativos-Alvo que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da BTG Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Administradora e pela BTG Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a BTG Gestora, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência

da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Relacionado à Liquidez das Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco Operacional

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela BTG Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, da BTG Gestora, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, para prestação dos serviços de gestão ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Assim, tendo em vista que a realização de Operações Conflitadas pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e do envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, serão convidados, mas não obrigados e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, a outorgar Procurações de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada juntamente com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o envio de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na AGE de Conflito de Interesses, desde que atendidos os seguintes critérios específicos para aquisição de CRIs conflitados que possuam direta ou indiretamente como parte, incluindo por meio da distribuição e/ou estruturação, a Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico (incluindo fundos de investimento administrados ou geridos por estas entidades), os quais deverão, cumulativamente ou não, serem atendidos: (i) razão de garantia (*Loan to Value* ou LTV) máxima de 85% (oitenta e cinco por cento), caso exista garantia real imobiliária; (ii) não será permitido integralizar CRIs de série subordinada, admitidas somente série única, série sênior e série mezanino; (iii) duration máxima de 12 (doze) anos; (iv) caso não exista garantia real, operação terá duration igual ou inferior a 5 (cinco) anos; (v) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e (vi) deverão ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, a serem listados nas Procurações de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 do Prospecto.

Risco de potencial conflito de interesse em relação à Administradora

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico e a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de outros Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIs e em Fundos de Investimento, que poderão coloca-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos de flutuações no valor de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo investe em Imóveis, preponderantemente, de forma indireta, por meio dos Ativos Alvo. É frequente que a documentação dos Ativos Alvo apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos Imóveis nos quais invistam, direta ou indiretamente. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e

custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplimentos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis e na exploração comercial dos respectivos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos Imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus Imóveis.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis da carteira de investimento dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do de tais veículos investidos pelo Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao fundo e aos seus Cotistas.

Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de exposição associados à locação e venda de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que

concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Emissão

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Emissão. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido Montante Mínimo da Emissão, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Emissão, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. A Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Coordenador Líder poderá convidar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participação na Oferta. O Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador ou gestor, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que a eventual participação no sindicato da Oferta de Instituições Participantes da Oferta ligadas à Administradora ou à BTG Gestora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco Jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Procedimento de Distribuição previsto neste Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na

identificação pela BTG Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a BTG Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela BTG Gestora ou pela Instituição Escrituradora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BTG Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 45 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

APRESENTAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO

COORDENADOR LÍDER

Breve Histórico do Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de *Debt Capital Markets* (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de *Research* de Renda Fixa (líder segundo a revista *Institutional Investor*) e de *Sales & Trading* localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do *market share*, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual atuou como coordenador em 59 operações de renda fixa, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões).

COORDENADOR CONTRATADO

Breve Histórico do Coordenador Contratado

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos¹. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado². Presente em 14 estados brasileiros³, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba⁴. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016⁵, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa⁶. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões⁷.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos⁸. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos⁹. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados¹⁰. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA¹¹.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário, e;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder da 2ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - NCH Recebíveis Imobiliários - FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos - FII. 12.

¹ <https://www.arenadopavini.com.br/acoes-na-arena/corretora-indusval-vira-guide-e-lanca-portal-para-pessoas-fisicas>

² <http://broadcast.com.br/cadernos/financeiro/?id=c3FpcHUxa2xxU0hOZFlrTTcrN2doZz09>

³ <https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/>

⁴ <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanciera/encontreinstituicao>

⁵ <https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20150528/guide-investimentos-compra-operacao-gestao-recursos-simplific/265006>

⁶ <https://planin.com/guide-investimentos-e-geraldo-correa-corretora-anunciam-parceria-estrategica/>

⁷ <https://exame.com/negocios/fosun-conclui-compra-de-70-da-guide-investimentos/>

⁸ <https://exame.com/negocios/magliano-invest-e-guide-investimentos-fecham-acordo-operacional/>

⁹ <https://www.guide.com.br/conheca-guide/>

¹⁰ <https://www.guide.com.br/escritorios-credenciados/>






















¹¹ <https://www.guide.com.br/conheca-guide/>

ADMINISTRADORA

Breve Histórico da Administradora

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita nº CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

O grupo econômico do BTG Pactual atua no setor de estruturação de fundos de investimento imobiliário. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de fundos de investimento imobiliário estruturados:

 2013 R\$ 1.0 bilhão Oferta Primária Tower Bridge	 2012 R\$ 1.6 bilhão Oferta Secundária FII BB Progressivo II	 2012 R\$ 1.95 bilhão Oferta Primária/Secundária (BC Fund)	 2012 R\$ 159 milhões Oferta Primária Edifício CEO	 2012 R\$ 381 milhões Oferta Primária Edifício Galena	 2012 R\$ 215 milhões Oferta Secundária VBI FL 4.440	 2012 R\$ 222 milhões Oferta Primária Shopping Jardim Sul
 2012 R\$ 222 milhões BTG Pactual Fundo de Fundos	 2011 R\$ 100 milhões Oferta Primária Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul	 2011 R\$ 137 milhões Oferta Primária Edifício Thera	 2011 R\$ 125 milhões Follow-on Excellence (Fundo de Recebíveis)	 2010 R\$ 367 milhões Oferta Primária (BC Fund)	 2010 R\$ 167 milhões Oferta Primária Edifício Campus Faria Lima	 2009 R\$ 100 milhões Oferta Primária Shopping Parque Dom Pedro
 2008 R\$ 95 milhões Oferta Primária Shopping West Plaza	 2007 R\$ 65 milhões Oferta Primária Hotel Maxinvest	 2006 R\$ 65 milhões Oferta Primária Hospital Nossa Senhora de Lurdes	 2004 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Torre Almirante	 2003 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Almirante Barroso	 2001 R\$ 380 milhões Oferta Primária Edifício Torre Norte	 1999 R\$ 40 milhões Oferta Primária Shopping Pátio Higienópolis

Dos fundos que administra atualmente, pelo menos R\$37 bilhões são relacionados a fundos de investimentos imobiliários.

Sumário da Experiência Profissional da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% por empresas do Grupo BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos
- Controle de enquadramento e *compliance*
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas
- Reconciliação de custódia dos ativos - Consultoria jurídica para os fundos
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa
- Informes à órgãos reguladores (CVM / ANBIMA)
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestora / Cotistas)
- Relatório de Risco Detalhado.

BTG GESTORA

Breve Histórico da BTG Gestora

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

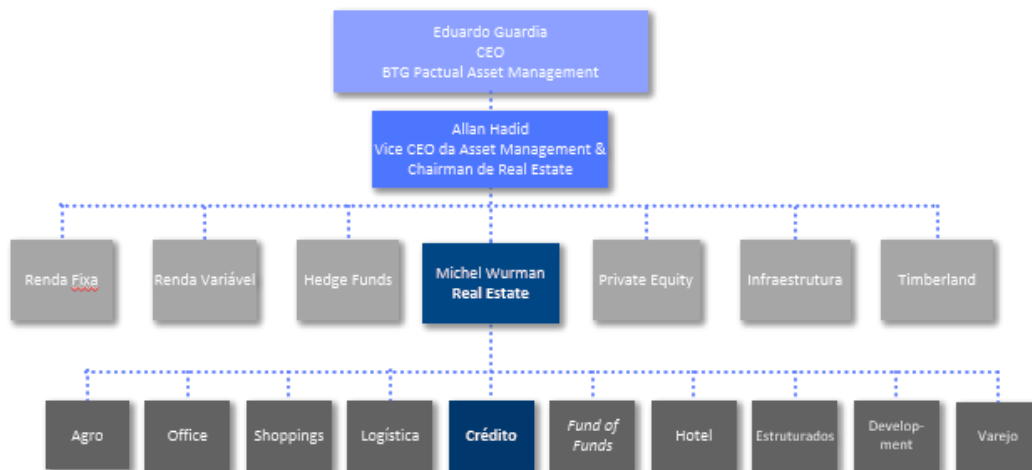
A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico da Administradora.

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

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários no valor de R\$ 18,0 bilhões.

Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de real estate da BTG Gestora conta com 33 especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, Fevereiro de 2021

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



No quadro abaixo, estão alguns exemplos de gestão de ativos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.:



Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos

Prestação dos seguintes serviços:

- análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo;
- gestão dos ativos do Fundo;
- operacionalização dos investimentos do Fundo; e
- elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo.

Pela prestação dos serviços contratados, a BTG Gestora faz jus ao pagamento de remuneração definida no respectivo contrato de gestão. A remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)

São Paulo – SP

Telefone: (11) 3383-2670

Fax: (11) 3383-2001

At.: Fernando Crestana

Site: www.btgpactual.com

RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora

A Administradora e a BTG Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a BTG Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A Administradora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário da Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Guide (Coordenador Contratado) não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Guide e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Guide. A Administradora e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Auditor Independente e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a BTG Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Auditor Independente e a BTG Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, a Guide (Coordenador Contratado) e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, a Guide atuou como participante especial de outros fundos geridos pela Gestora. A Guide e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Coordenador Líder

A Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que cada Investidor que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o Custo Unitário da Distribuição incidente sobre o Preço de Emissão, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o Valor Total da Emissão, de forma que tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Guide (Coordenador Contratado), bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre o Auditor Independente e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, a Guide (Coordenador Contratado) e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Guide e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a BTG Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior

como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora e a BTG Gestora acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

**INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA,
O COORDENADOR LÍDER, O COORDENADOR CONTRATADO, O ASSESSOR
LEGAL DA OFERTA E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Administradora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-3441

Fax: +55 (11) 3383-2001

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com; ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

BTG Gestora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte)

CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Sr. Fernando Crestana

Tel.: +55 (11) 3383-2670

Fax: +55 (11) 3383-2001

E-mail: fernando.crestana@btgpactual.com

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

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

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

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

Coordenador Contratado

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar

CEP 01451-011, São Paulo – SP

At.: Jon Kim / Luis Gustavo Pereira

Tel.: + 55 (11) 3576-6518 / (11) 3576-6970

E-mail: jkim@guide.com.br / lpereira@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/>

Assessor Legal da Oferta

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas 134 9º andar

Vila Olímpia São Paulo 04551-000

Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º a 12º andares, Torre A,

CEP 04711-904, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3940-1500

Website: <https://www.kpmg.com.br>

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, a Administradora e a BTG Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à BTG Gestora e à CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

A Administradora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos D e E, respectivamente.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO A** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO B** - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO C** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO D** - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO E** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO F** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO G** - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

H. 10. 405. 703

7^o Oficial de Reg. de TR, o Documentos
e Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2008

MICROFILMAGEM

1659523

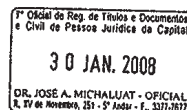
BANCO OURINVEST S.A.
CNPJ Nº 78.632.767/0001-20
NIRE Nº 35300524179

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 18/01/2008

Aos 18 (dezoito) dias do mês de janeiro de 2.008, às 10 horas, na sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, reuniu-se a totalidade dos membros da Diretoria do **BANCO OURINVEST S.A.** Foi aclamado para dirigir os trabalhos o Sr. Rodolfo Schwarz, que convidou a mim, Samuel Jorge Esteves Cester para secretariá-lo. Assim composta a mesa, deu-se início aos trabalhos; tomando a palavra, o Sr. Presidente esclareceu que o conclave tinha por finalidade deliberar sobre proposta de constituição de fundo imobiliário mediante a emissão de quotas por subscrição pública, com seu objeto definido de forma genérica. Após exame e discussão da matéria, foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a seguinte deliberação para a constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**:

“O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, Estado de São Paulo (“**INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**”), neste ato devidamente representado, nos termos da Instrução CVM nº 205/94, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), e regulamentação vigente, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, denominado Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (“**FUNDO**”);
2. Indicar como responsável pela administração do **FUNDO** o Sr. David Assine, diretor da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
3. Definir como objetivo de investimento do **FUNDO**, a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“**Imóveis-Alvo**”), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dessas unidades. As aquisições dos **Imóveis-Alvo** pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e, ainda, às demais condições estabelecidas no Regulamento: a) Os proprietários dos imóveis-alvo deverão ser os



detentores dos direitos reais sobre o respectivo terreno e benfeitorias; b) Todas as unidades que integrem os Imóveis-Alvo deverão estar devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo FUNDO; c) Os Imóveis-Alvo serão imóveis comerciais preferencialmente localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; d) Os Imóveis-Alvo deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento, o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos; e, e) Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista, ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4. O FUNDO objetiva formar seu patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos), e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.
5. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (“Instrução CVM nº 205/94”), o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.
6. Aprovar a primeira emissão de quotas para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: a) QUANTIDADE DE TÍTULOS DA EMISSÃO: A primeira emissão será composta de 5.000 (cinco mil) quotas; b) PREÇO DE EMISSÃO DAS

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital

3 0 JAN. 2008

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
E. 24 da Avenida, 231 - 5º Andar - F. 2071-1677

QUOTAS: R\$ 100,00 (cem reais) cada; c) VALOR DA EMISSÃO: A primeira emissão será de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); d) SÉRIES: A emissão será efetuada em série única; e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO: Todas as quotas serão escriturais e deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; f) PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO: De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as quotas da emissão é de 6 (seis) meses contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição; g) DIREITOS DAS QUOTAS: Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do FUNDO, que passa fazer parte integrante desta ata; h) REGISTRO DA EMISSÃO: A emissão de quotas será objeto do competente registro junto à CVM, bem como será requerida a necessária autorização para a constituição e funcionamento do FUNDO, após a total subscrição das quotas da primeira emissão; i) PRAZO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO: O prazo máximo para realização da assembleia geral de subscritores para constituição do FUNDO será de 30 (trinta) dias após o encerramento da colocação das quotas da primeira emissão, que ocorrerá no prazo estabelecido pelo item "f" acima. A constituição e o funcionamento do FUNDO dependerão da autorização específica da CVM prevista no artigo 3º da Instrução CVM nº 205/94; j) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO: O líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das quotas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no FUNDO terão atendimento preferencial; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades de, no mínimo, 100 (cem) quotas, admitida a subscrição de quantidade inferior à estipulada apenas na hipótese de conclusão da subscrição da totalidade das quotas da emissão, não havendo restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; l) NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS: Após a constituição do FUNDO,



as quotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado;

7. Aprovar o Regulamento do FUNDO, que faz parte integrante da presente como Anexo;
8. Assumir as funções de administração e gestão do FUNDO, na forma do Regulamento;
9. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos para a obtenção da aprovação da CVM para distribuição das quotas do FUNDO;
10. Autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a constituição e o funcionamento do FUNDO, incluindo o registro da presente deliberação em Cartório de Títulos e Documentos desta Cidade de São Paulo.”

Nada mais havendo a deliberar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme, vai assinada pelos presentes. São Paulo, 18 de janeiro de 2.008. Assinaturas: Presidente: Rodolfo Schwarz; Secretário: Samuel Jorge Esteves Cester; Diretores: Bruce Thomas Philips, David Assine, José Carlos Leme de Silva, Ralph Ezra Bigio, Rodolfo Schwarz, e Samuel Jorge Esteves Cester.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Samuel Jorge Esteves Cester

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de Novembro, 2616º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3077-7077
Apresentado hoje, para registro e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.859.527

Salvatório R\$	516,10
As Estado R\$	143,59
IPESP R\$	109,88
Registro Civil R\$	27,10
TJ R\$	27,10

São Paulo, 30 de janeiro de 2008
Oficial Beltrão JOSÉ ANTONIO MICHALKAT
Tema e Taxa recolhidas em
Total pago R\$ 825,77

* 1 6 5 9 5 2 3 *





REGULAMENTO DO FUNDO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

30 JAN. 2008

MICROFILMAGEM
1659523

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EXCELLENCE**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**, designado neste regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "Regulamento", e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

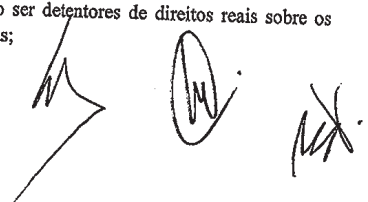
Parágrafo Único - O **FUNDO** é representado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominada **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.631.905-8 e do CPF/MF nº 769.483.078-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dessas unidades.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias;



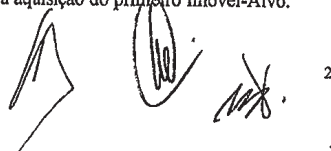
7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pólos Jurídicos da Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 3377-7677

- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**;
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos;
- V. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (“Instrução CVM nº 205/94”), o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 3º - Os recursos da primeira emissão de quotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.

§ 4º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para a constituição e funcionamento do **FUNDO**, será lavrada a escritura pública de transmissão de domínio correspondente à aquisição do primeiro Imóvel-Alvo.



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica do Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALJAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª Andar - F. 3377-7377

§ 5º - Se, por ocasião da aquisição de um Imóvel-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, emitir novas quotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao quotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

- I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis;
- II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o FUNDO poderá adquirir outros Imóveis-Alvo, ou participações e/ou direitos em imóveis, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes neste artigo;
- III. O FUNDO deverá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos quotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;
- IV. O FUNDO poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus quotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;
- V. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

3

1º Oficial do Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

3 0 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 3077-1617

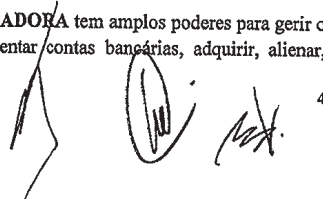
- VI. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Quotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de quotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos quotistas.
- VII. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em renda fixa de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no parágrafo único do artigo 6º da Instrução CVM nº 205/94. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo 4º do artigo 2º retro;
- VIII. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:
- pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
 - pagamento de custos administrativos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição de imóveis; e,
 - investimentos em novos Imóveis-Alvo.

§ 1º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento às políticas elencadas neste artigo, submetendo sempre à Assembléia de Quotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO**, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembléia Geral previstas no Regulamento.

§ 2º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar,



1º Oficial da Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital

3 0 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 3317-1817

locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** pelos condôminos do **FUNDO**, outorga esta que se considerará tacitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

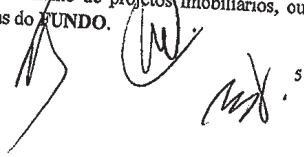
§ 3º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembleia de quotistas.

§ 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**; e,
- III. adquirir outros Imóveis-Alvo para o patrimônio do **FUNDO**, além daquele adquirido quando de sua constituição. Após a primeira aquisição de Imóvel-Alvo com os recursos oriundos da primeira emissão, qualquer nova aquisição de imóveis para o patrimônio do **FUNDO** deverá ser objeto da prévia autorização dos quotistas na forma do parágrafo seguinte.

§ 5º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral de Quotistas convocada especialmente para esse propósito.

Art. 5º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do **FUNDO**.



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALLIAT - OFICIAL
R. XV de JARDIM, 251 - 5º ANDAR - L. 3175/1977

Parágrafo Único - Para o exercício de suas atribuições a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

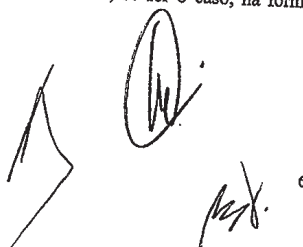
- i. empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- ii. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações dos Imóveis-Alvo; e,
- iii. seguros contra danos físicos aos Imóveis-Alvo.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 6º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. lojas;
- III. salas comerciais;
- IV. terrenos;
- V. vagas de garagem;
- VI. direitos sobre imóveis; e,
- VII. quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, observado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO**, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Quotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das quotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.



1ª Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 551 - 9º Andar - F. 327-1517

DAS QUOTAS

Art. 7º - As quotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa, escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S/A, instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

§ 3º - A cada quota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

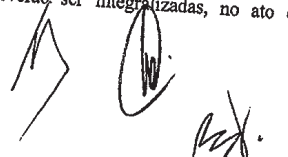
§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão não organizado.

§ 6º - É permitida a negociação das quotas fora do mercado de balcão não organizado nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 8º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALMAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 261 - 5º Andar - F. 3071-1011

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos quotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Dessa forma, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, tais como CPMF, IOF, e outros, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 9º - As ofertas públicas de quotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembléia Geral de Quotistas e no boletim de subscrição.

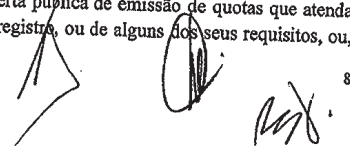
§ 1º - No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de quotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das quotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de quotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de quotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou,



8

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica e Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALUJAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 9º Andar - F. 3077-3077

ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

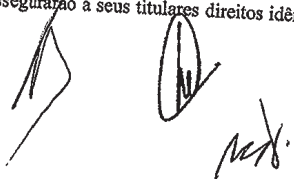
§ 6º - As quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua subscrição e integralização.

Art. 10 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas do FUNDOS por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDOS aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDOS, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Art. 11 - Por proposta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, o FUNDOS poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 8º deste Regulamento, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova quota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDOS e o número de quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDOS; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das quotas já emitidas;
- II. Aos quotistas que tiverem subscrito e integralizado suas quotas fica assegurado, nas futuras emissões de quotas, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Na nova emissão, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;
- IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes;



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital

3 0 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª Andar - F. 3377-7877

- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Quotistas, as quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no §1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 205/94, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- VI. Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

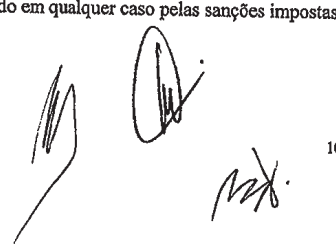
DA TAXA DE INGRESSO

Art. 12 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 13 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência dos imóveis ao patrimônio do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único – De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.



10

Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil da Pessoa Jurídica do Capital
3 0 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUJAY - OFICIAL
R. XV de Novembro, 281 - 5º ANDAR - F. 307-207

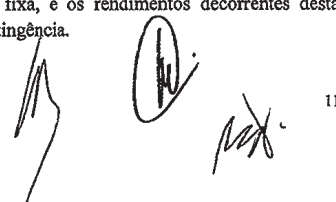
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 - A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos quotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.



11

1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 231 - 5º ANDAR - F. 3377-1177

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGACÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 15 - Constituem obrigações e responsabilidades da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

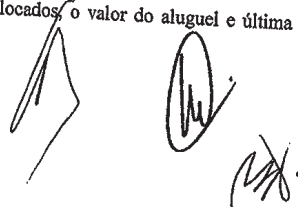
II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de presença e de atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

12

Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Postos Jurídicos de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 2017-1077

- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.
- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- V. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:
- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
 - b) prospecto do lançamento de quotas do **FUNDO**;
 - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**;
- X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XI. Divulgar, mensalmente, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período;
- XII. Manter à disposição dos quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:
- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
 - b) informações sobre os imóveis locados, o valor do aluguel e última data de reajuste;



13

1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
 e Civil de Pessoa Jurídica do Capital
3 0 JAN. 2008
 DR. JOSÉ A. MICHALIAT - OFICIAL
 R. XV de Novembro, 251 - 5ª Andar - F. 3371-7877

c) relação das demandas judiciais e extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XIII. Remeter aos quotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito, informando a movimentação e a quantidade de quotas detidas pelo quotista;

XIV. Remeter aos quotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;

XV. Divulgar, no jornal de que trata o parágrafo 1º deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro:

a) o relatório da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

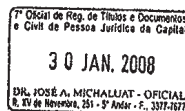
iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

14



- 7) relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- b) as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação da CVM; e
- c) o parecer do auditor independente;

XVI. Remeter na data de sua divulgação, à CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos IX, XI, XII e XIV deste artigo;

XVII. Fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo do serviço;

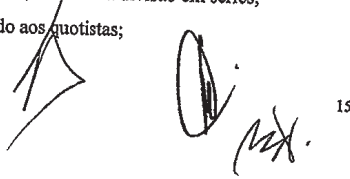
XVIII. Divulgar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do encerramento do período a que se referem, os documentos ou informações referidos nos incisos XI, XII, XIII e XIV deste artigo.

§ 1º - Além das informações previstas nos incisos IX e XV, todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos quotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, no jornal "DCI - Diário Comércio, Indústria e Serviços", em prazos tais que permitam aos quotistas o adequado acompanhamento das ocorrências na vida do **FUNDO**.

§ 2º - A instituição custodiante dos títulos adquiridos com recursos do **FUNDO** só poderão acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do **FUNDO** ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

Art. 16 - É vedado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;
- III. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- IV. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;
- V. Vender à prestação quotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries;
- VI. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;



15

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 3071-1677

VII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, ressalvado que não se configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, quando da constituição do **FUNDO**;

VIII. Onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;

IX. Negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM;

X. Aplicar em mercados futuros ou de opções, ou realizar qualquer outra modalidade de aplicações financeiras não admitidas no artigo 6º da Instrução CVM nº 205/94.

Art. 17 - É vedado, ainda, à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

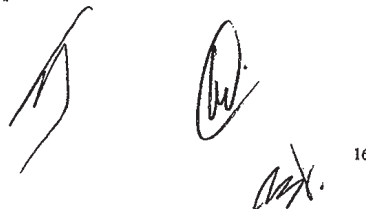
I. Adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, que não seja transferido para benefício dos quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a ela ligadas.

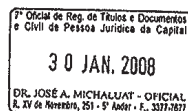
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 18 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada e paga à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.



16



DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 19 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no artigo 20 e seguintes da Instrução CVM nº 205/94, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembléia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

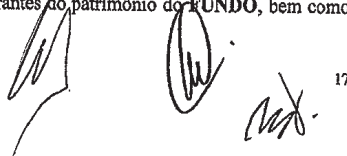
§ 2º - A Assembléia Geral que destituir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova instituição administradora, observando o que a respeito dispõe a Seção V da Instrução CVM nº 205/94.

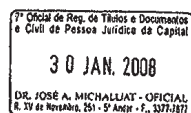
DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 20 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 205/94, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoramento à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. Planejamento e orientação à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.



17



Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços, uma remuneração máxima a ser definida em Assembléia Geral do FUNDO que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 21 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;
- II. Alterar o regulamento do FUNDO;
- III. Destituir a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;
- IV. Deliberar sobre:
 - a) a substituição da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
 - b) a emissão de novas quotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
 - c) a fusão, incorporação e cisão;
 - d) a dissolução e liquidação do FUNDO.
- V. Determinar à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO.
- VI. Eleger e destituir o representante dos quotistas.
- VII. Deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo 1º do artigo 3º, § 4º do artigo 4º e parágrafo único do artigo 6º deste Regulamento.

§ 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembléia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares,

18

2º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital

30 JAN. 2008

DR. JOSÉ A. MICHALJAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 131 - 5º ANDAR - F. 3373217

devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, conforme identificado no parágrafo 1º do artigo 15 deste Regulamento ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada quotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por via postal e com aviso de recebimento.

Art. 22 - Compete à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos quotistas, eleito conforme artigo 30 deste Regulamento.

Art. 23 - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado no jornal a que se refere o parágrafo 1º do artigo 15, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal e com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no livro "Registros de Quotistas", conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 1º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

§ 2º - A primeira convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

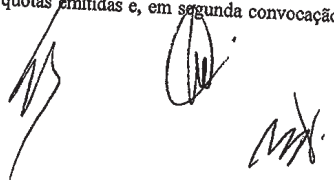
- a) 8 (oito) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou,
- b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

§ 3º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, exclui-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

§ 4º - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

§ 5º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os quotistas.

Art. 24 - A Assembléia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de quotistas que representem a maioria das quotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.



19

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas de Capital
30 JAN, 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. IV de Havana, 151 - 2º Andar - F. 3077-1817

Art. 25 - Todas as decisões em Assembléia Geral deverão ser tomadas por votos dos quotistas que representem a maioria simples das quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos quotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembléia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de quotistas que representem 2/3 (dois terços) das quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas dos artigos 2º (Objeto do **FUNDO**) e 3º do Regulamento (Política de Investimento do **FUNDO**).

§ 2º - Dependem da aprovação dos quotistas que representem a metade, mais uma, das quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras "a", "b", "c" e "d", do artigo 21 retro.

Art. 26 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas ou na conta de depósito, observadas as disposições do artigo 7º e parágrafos, deste Regulamento.

Art. 27 - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

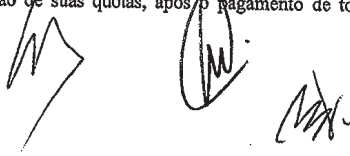
§ 1º - Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

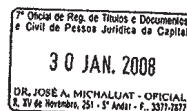
- conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- ser dirigido a todos os quotistas.

Art. 28 - Além de observar os quoruns previstos no artigo 25 deste Regulamento, as deliberações da Assembléia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das quotas do **FUNDO** e da renúncia da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.



20



§ 2º - No caso de renúncia da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 20 e 22 da Instrução CVM nº 205/94, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 29 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a cada quotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

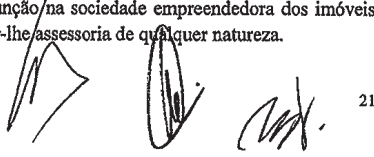
§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta, independentemente da matéria.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 30 - O **FUNDO** poderá ter um representante dos quotistas nomeado pela Assembléia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação por mais um período, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.



5ª Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª Andar - F. 3377-1877

Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembléia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 31 - Compete ao representante dos quotistas:

I. Solicitar qualquer informação à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;

II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Quotistas;

III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;

IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.

V. Representar os quotistas junto à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

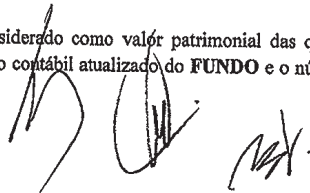
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 32 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

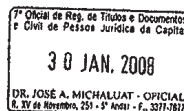
Art. 33 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das quotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas.



22

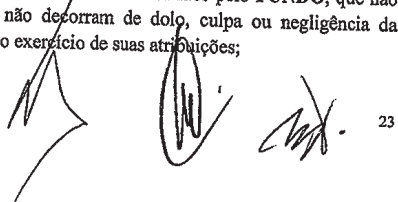


Art. 34 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 35 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos desde que constante deste Regulamento ou aprovadas em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim;
- II. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- III. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**, enquanto os imóveis não estiverem locados;
- IV. despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- V. despesas com a distribuição primária de quotas;
- VI. despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- IX. os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;



7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Postos Jurídica de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALLIAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 751 - 5ª Andar - F. 337/1017

XI. as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembléia Geral de quotistas;

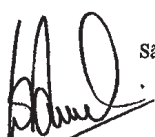
XII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembléia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Correrão por conta da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DO FORO

Art. 36 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.


David Assine
Diretor

São Paulo, 18 de janeiro de 2.008.


BANCO OURINVEST S.A.
CNPJ/MF 78.632.767/0001-20

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA
Samuel Jorge E. Casti
Diretor


João Neto
Adm. Fdos.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO B

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI
CNPJ/ME Nº 09.552.812/0001-14**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 09.552.812/0001-14 (“**Fundo**”), resolve, com fundamento no inciso I, do artigo 17-A da Instrução da **CVM** nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM 472**”):

- (i) Em atendimento à determinação da CVM, manifestada por meio de Ofício encaminhado ao Administrador em 29 de março de 2021, incluir previsão no inciso III do artigo 6º do Regulamento do Fundo, que os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em território nacional, preferencialmente, na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte o empreendimento comercial;
- (ii) Aprovar a nova versão do Regulamento, consolidando a modificação aprovada na forma do item (i) acima, o qual passará a vigorar a partir da presente data, conforme constante do documento em anexo; e
- (iii) Submeter à CVM o presente instrumento de alteração do Regulamento, bem como qualquer outro documento exigido pela regulamentação vigente.

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, de 25 de outubro de 2019.

São Paulo, 29 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.03.29 18:11:44 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2021.03.29 18:12:21 -03'00'

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI CNPJ/MF Nº 09.552.812/0001-14

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, designado neste regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único – O **FUNDO** é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/000123 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

(<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) letras hipotecárias (“LH”); (b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (c) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do presente.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, por meio de ganho de capital e de obtenção de renda em relação aos Ativos-Alvo. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das LH’s, LCI’s e CRI’s e; (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Art. 5º deste regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial.
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais.



- IV. Terrenos.
- V. Vagas de garagem.
- VI. Direitos sobre imóveis.
- VII. Letras hipotecárias (LH's).
- VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI's).
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).
- X. Cotas de fundo de investimento imobiliário.
- XI. Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Art. 6º - As aquisições dos imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.
- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.
- III. Os imóveis deverão estar localizados em território nacional, preferencialmente, na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.
- IV. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos.
- V. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.
- VI. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação



serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

- I. Em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil.
- II. Em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
- III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir os Ativos- Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela **ADMINISTRADORA** na aquisição ou alienação dos Ativos- Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

§2º - A **ADMINISTRADORA** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

§3º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembleia de cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10 - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11 - Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como



originador dos títulos a serem securitizados, a **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição, tais como escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), laudêmio, e demais despesas relativas à aquisição do Ativo Alvo.

§1º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para o funcionamento do **FUNDO**, tratando-se de um Imóvel, será firmado o correspondente Compromisso de Compra e Venda e/ou lavrada a escritura pública de transmissão de seu domínio ao **FUNDO**; tratando-se dos demais Ativos-Alvo, deverão ser adotadas as providências necessárias para a transferência do Ativo-Alvo para a titularidade do **FUNDO**.

§2º - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

§1º - Excepcionalmente, por ocasião da primeira e segunda emissões de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 180 dias.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) Pagamento da taxa de administração do **FUNDO**.
- b) Pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas com aquisição, venda.
- c) Locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio.
- d) Investimento em Ativos-Alvo.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele



resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16- A **Administradora** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Art. 17 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 18 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DAS COTAS

Art. 19 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores de São Paulo – Mercadorias e Futuros.

Art. 20 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.



DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 21 - O **FUNDO** emitiu, na data de sua constituição 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 22 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da distribuição.

§3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§5º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*" somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes

Art. 23 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que (i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco

7



por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos itens (i) e (ii) deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 24 - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro deste artigo, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da Assembleia Geral — ou da Administradora, na hipótese do §1º abaixo — que aprovar a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. A critério da **ADMINISTRADORA** poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.
- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.



VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 6 (seis) meses contados da subscrição, ou no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§1º - A **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas tampouco de alteração deste Regulamento, desde que: **(i)** consideradas em conjunto, referidas emissões estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"); **(ii)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; **(iii)** não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

§2º - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas descritas no inciso I do §2º acima.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 25 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social fundo.

Art. 26 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à sua apuração, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 27 - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 28 - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§1º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Art. 29 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.
- II. Alteração do regulamento.
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto.
- IV. Emissão de novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 24 acima.



- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**.
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- VII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável.
- XI. Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.
- XII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**.
- XIII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**.
- XV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.

Art. 31 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§3º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
- II. A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta)



dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

V. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da assembleia, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º - O pedido de que trata o §4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até a sua realização 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º - O percentual de que trata o §4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 32. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 33. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§1º - A assembleia geral referida na *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§2º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 34 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

12



§1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** e o seu gestor, ou entre o **FUNDO** e o seu consultor imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472..

§2º - Os percentuais de que trata este artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 35 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 36 – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 37- A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- II. Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

§2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



§3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 38 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**: I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor.

- I. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor.
- II. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários.
- III. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.
- IV. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**. e
- V. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI.
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 39 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**.
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e



VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 31, §3º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 40 – Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIVI do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;



- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 42 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 44 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 45 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários.
- III. Escrituração de cotas.
- IV. Custódia de ativos financeiros.
- V. Auditoria independente.
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia geral ou desde que previsto no regulamento.

§2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 46 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- III. Abrir e movimentar contas bancárias.



- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**.
- V. Transigir.
- VI. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele.
- VII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art. 47 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Distribuição de cotas.
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Art. 48 - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em assembleia geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em assembleia geral de cotistas.
- III. Adquirir Ativos-Alvo para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em assembleia geral de cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA:

Art. 49 - Constituem obrigações da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.



- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
- a) Não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**.
 - b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**.
 - c) Não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial.
 - d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.
 - e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser.
 - f) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) Os registros dos cotistas e de transferência de cotas.
 - b) Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais.
 - c) A documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**.
 - d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**.
 - e) O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**.
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento.
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.



XI. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral.

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

DAS VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

Art. 50 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimo.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08.
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.



XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 51 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**;

(b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 52 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§1º Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:



I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o §1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no §1º, inciso II.

§5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 53. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 54 – A **ADMINISTRADORA** deve prestar aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Art. 55 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 56 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 57 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§2º Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das cotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 58 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 59 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 60 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 61 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:



- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
 - b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do relatório do auditor independente.

Art. 62 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 63 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO FORO

Art. 64 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

São Paulo, 29 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**

ANEXO C

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**

CNPJ nº 09.552.812/0001-14

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 09.552.812/0001-14 (“**Fundo**”), resolve, nos termos do Artigo 24, §1º, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada por meio do Termo de Consulta Formal, divulgado em 30 de janeiro de 2020 (“**Regulamento**”):

- 1 Aprovar a realização da 11ª (décima primeira) emissão de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”), no montante de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), a serem ofertadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) nos seguintes termos (“**Oferta**” e “**Emissão**”, respectivamente):
- (i) **Número da Emissão/Série:** a Emissão representará a 11ª (décima primeira) emissão de Novas Cotas do Fundo, em série única;
 - (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“**Montante Inicial da Oferta**”);
 - (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** o montante de, inicialmente, até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
 - (iv) **Novas Cotas do Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do § 2º do Artigo 14 da Instrução CVM 400 (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”). As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Novas Cotas do Lote Adicional serão incluídas na oferta aos Investidores (conforme abaixo definidos);
 - (v) **Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 89,50 (oitenta e nove reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, emitidas nos termos do Artigo 24, inciso I e §2º do Regulamento (“**Preço de Emissão**”).

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.

Internal Use Only

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.

(vi) **Preço de Subscrição e Integralização:** Cada Cotista e Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Nova Cota o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Subscrição e Integralização**”). 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 Período do 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, podendo contar com um desconto de até 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 (conforme abaixo definido) até o término do Período do 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 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);

(vii) **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 cada Investidor ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Nova Cota a ser divulgado pela Administradora no Anúncio de Início da Oferta, conforme percentual incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota inscrita, destinado a arcar com os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“**Custo Unitário de Distribuição**”);

(viii) **Público Alvo:** O público-alvo da Oferta são (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Institucionais**”); e (b) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição de Novas Cotas durante o período que será divulgado no Anúncio de Início da Oferta e no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Período de Subscrição**”), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.001,97 (um milhão e um real e noventa e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 10.791 (dez mil, setecentos e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo (“**Investidores Não Institucionais**” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”);

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 20.708.501,55 (vinte milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e um reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, para manutenção da Oferta

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.

Internal Use Only

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.



(“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no Artigo 31 da Instrução da CVM 400 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(x) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(xi) **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 destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento;

(xii) **Forma de Distribuição:** as Nova Cotas da 11ª Emissão serão distribuídas publicamente, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado e por meio do sistema de distribuição de ativos “DDA” administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Administrador, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência;

(xiii) **Taxa de Ingresso:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;

(xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e junto a Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão e acréscido do Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xv) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xvi) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Artigo 24, II do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“**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 0,65303124393 que foi calculado considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) (“**Direito de Preferência**”). Conforme previsto no inciso II do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora (“**Período do Exercício do Direito de Preferência**”);

(xvii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, observado o disposto no item (xviii) abaixo;

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.

Internal Use Only

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.



(xviii) **Direitos das Novas Cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;

(xix) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xx) **Coordenador Líder:** Será contratado o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, 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, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0001-45, 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 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 é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador), 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; e

(xxi) **Negociação das Novas Cotas no mercado secundário:** Mercado de Bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

São Paulo, 17 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.

Internal Use Only

Este documento foi assinado digitalmente por Ana Cristina Ferreira Da Costa, Bruno Duque Horta Nogueira e Bruno Duque Horta Nogueira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4738-82A8-CFAA-D0FC.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4738-82A8-CFAA-D0FC> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4738-82A8-CFAA-D0FC



Hash do Documento

3cwjySyrJxIB2YGzryVQfof89xW5ub8rTXmQRRd4Yo8=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/03/2021 é(são) :

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA - 042.933.867-85 em
17/03/2021 18:29 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA - 284.954.908-89 em
17/03/2021 18:27 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO D

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada por: (i) Bruno Duque Horta Nogueira, brasileiro, advogado, solteiro, portador da carteira de identidade nº M-8.036.395, expedida pelo SSP-MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 284.954.908-89, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP: 04.538-133, na qualidade de diretor da Administradora; e (ii) Ana Cristina Ferreira da Costa, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 09808834-7 expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no CPF/ME sob o nº 042.933.867-85, com escritório na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 6501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040, na qualidade de diretora da Administradora, na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.552.812/0001-14, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 23 de março de 2021.

BRUNO DUQUE HORTA
NOGUEIRA:2849549088
9

Digitally signed by BRUNO
DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889
Date: 2021.03.24 12:35:52 -03'00'

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.03.24 12:36:16
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

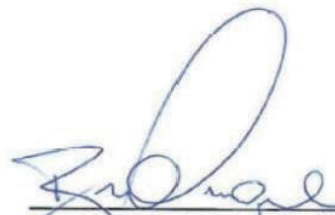
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., 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, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por Bruno Duque Horta Nogueira, brasileiro, advogado, solteiro, portador da carteira de identidade nº M-8.036.395, expedida pelo SSP-MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 284.954.908-89, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP: 04.538-133, Diretor Executivo e Guilherme da Costa Paes, brasileiro, economista, divorciado, portador da carteira de identidade nº 05.417.705-0, expedido pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 959.629.487-34, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP: 04.538-133, Diretor Executivo, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas (“**Cotas**”) da 11ª (décima primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.552.812/0001-14, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrador pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas as constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto definitivo (“**Prospecto**”), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 17 de março de 2021.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Coordenador Líder



Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Executivo



Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO F

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª EMISSÃO**

**Fundo de Investimento Imobiliário
BTG Pactual Fundo de CRI**

FEXC11

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários de Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Estudo de Viabilidade

Fevereiro/2021



Objetivo



O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Gestora") com o objetivo de analisar a viabilidade da 11ª Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento, quais sejam: (i) prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial; (ii) lojas; (iii) salas comerciais; (iv) terrenos; (v) vagas de garagem; (vi) direitos sobre imóveis; (vii) LH's; (viii) LCI's; (ix) CRI's; (x) cotas de fundo de investimento imobiliário; e (xi) cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da BTG Gestora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A BTG Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 11ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).



Características Gerais do Fundo e da Oferta

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de CRI
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenador Contratado	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Taxa de Administração	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, a partir da data de início das atividades do Fundo e que deverá ser pago diretamente à Administradora; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a taxa de administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a taxa de administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos do artigo 51 do Regulamento. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.
Valor Total da Emissão	Será de, inicialmente, até R\$ 207.083.810,79 (duzentos e sete milhões, oitenta e três mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.
Quantidade de Novas Cotas	Até 2.234.637 (dois milhões, duzentas e trinta e quatro mil, seiscentas e trinta e sete) Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
Preço de Subscrição e Integralização	O preço de subscrição e integralização da Cota para os fins da 11ª Emissão será de R\$ 92,67 (noventa e dois reais e sessenta e sete centavos).

Premissas do Estudo (1/2)

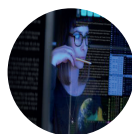
Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os ativos-alvo serão Fundos Imobiliários com rentabilidade semelhante à apresentada pelo IFIX, índice que representa o comportamento dos papéis mais líquidos do setor. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e também as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados em Ativos-Alvo e ativos de liquidez realizados pela BTG Gestora com os recursos da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª emissões.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 28 de fevereiro de 2021.
Cenário Econômico	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
Política de Investimento do Fundo	Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, por meio de ganho de capital e de obtenção de renda em relação aos Ativos-Alvo. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do seu Regulamento. O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das LH's, LCI's e CRI's e; (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Art. 5º de seu Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam, alocados em ativos constantes do item "I" acima. Poderão constar do patrimônio do Fundo: I. Prédios e imóveis residenciais em geral e/ou destinados à atividade comercial. II. Lojas. III. Salas comerciais. IV. Terrenos. V. Vagas de garagem. VI. Direitos sobre imóveis. VII. Letras hipotecárias (LH's). VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI's). IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's). X. Cotas de fundo de investimento imobiliário. XI. Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor. Demais critérios para aquisição de imóveis e Ativos Alvo pelo Fundo encontram-se no Art. 6º a 13º de seu Regulamento.



Premissas do Estudo (2/2)

Prazo para investimento em Ativos-Alvo	Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 12 (doze) meses para concluir o processo de investimento em Ativos-Alvo. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez. Este percentual corresponde, preponderantemente, à liquidez mínima necessária para investimentos eventuais oportunos, bem como pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da BTG Gestora.
Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância e maturação. A Gestora espera uma valorização das cotas dos Fundos Imobiliários nos próximos anos conforme ocorre a ocupação de áreas vagas e queda das taxas de juros, e seu retorno seria complementar ao retorno aqui apresentado. ESCLARECEMOS QUE O PRESENTE FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO (BENCHMARK), BEM COMO QUE RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
Distribuição de Rendimentos	Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas semestralmente e de forma constante, conforme previsto no Regulamento. Vale ressaltar que, dada a periodicidade mensal de recebimento de proventos e giro de posições investidas, o Fundo tem por costume distribuir os rendimentos mensalmente aos seus investidores.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 3 (três) anos. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Custos da Oferta	Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no estudo de viabilidade.
Premissas da TIR Projeta	Para o cálculo da TIR real foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado, assumindo que o Fundo investe o novo capital em uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância, maturação e sem considerar inflação.

Agenda



1

BTG Gestora

Seção 1



2

Mercado de FIIs

Seção 2



3

Casos Reais

Seção 3



4

Updates do FEXC

Seção 4



5

Alocação

Seção 5



6

Estudo de Viabilidade

Seção 6

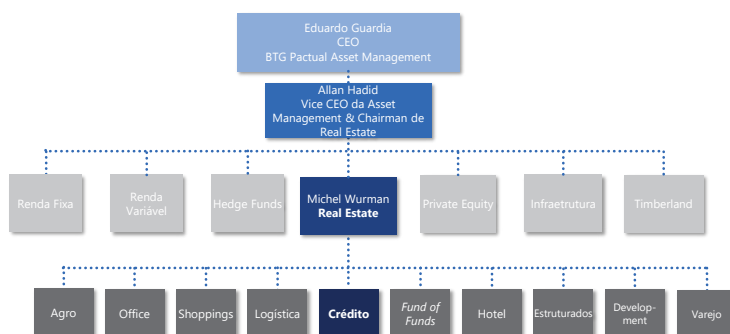


1. Apresentação da Gestora: BTG Pactual Gestora



BTG Pactual Gestora de Recursos

- A Gestora conta com uma equipe de 33 profissionais na área de Real Estate com experiências complementares.
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor R\$ 18,0 bilhões.
- Além disso, possui um time de suporte com engenheiros e arquitetos.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base fevereiro/2021.



Prêmio de melhor Gestor de Investimento no Brasil, Chile e América Latina



Melhor Gestor Especialista



Fitch "Excelente"

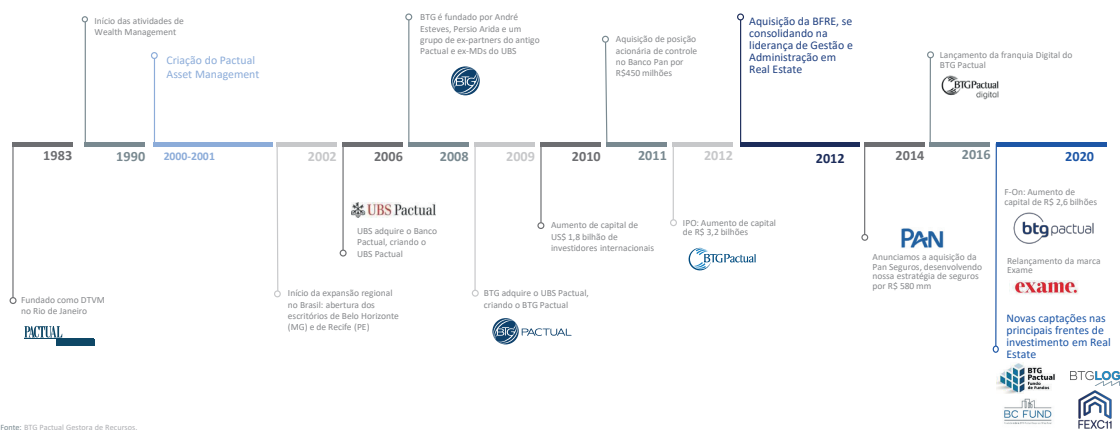




Grupo BTG Pactual



- Breve histórico do Banco BTG Pactual e da Gestora de Recursos.



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

9



2. Mercado de FIIs: Visão geral da BTG Gestora



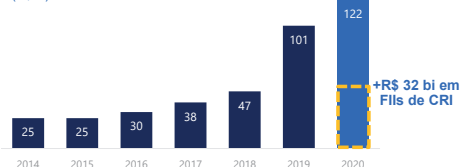


Números da Indústria

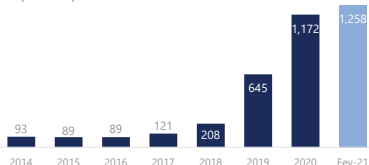
Número de FIs



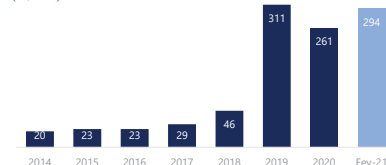
Valor de Mercado (R\$ bi)



Quantidade de Investidores (milhares)



Volume médio diário de negociação (R\$ mm)



Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3 de fevereiro/2021, Quantum e BTG Pactual Gestora.

11

Cenário Macro: Favorável para o setor imobiliário

Conjuntura de baixos juros e retomada da atividade econômica criam ambiente favorável para o investimento imobiliário.

1

Juros encontram-se no menor patamar histórico e com perspectivas de permanecer estruturalmente baixos

2

Inflação permanece controlada e com projeção estável

3

Expectativa de recuperação do PIB e retomada do crescimento pós-pandemia da COVID-19

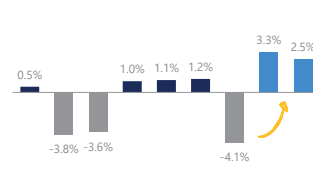
NTN-B 2035 vs IFIX



Taxa Selic



PIB



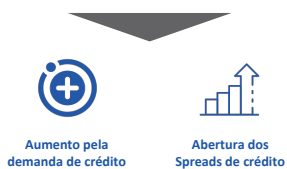
Fontes: Relatório Focus do Banco Central de 02/2021, Quantum, BTG Pactual Gestora de Recursos e IBGE.

12

Mercado Imobiliário: Ponto de inversão do ciclo imobiliário

Potencial retomada do mercado imobiliário:

- Expansão por meio de novas incorporações
- Apetite por alongamento de dívidas
- Maiores oportunidades do Mercado de Capitais no segmento imobiliário

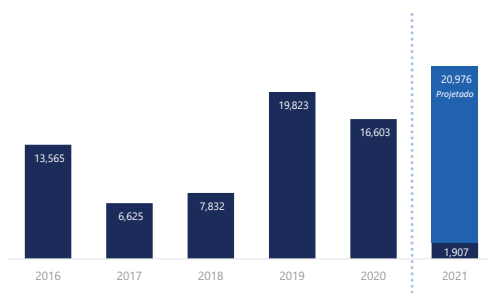


Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, JLL. É recomendada a leitura do Regulamento do Fundo, bem como todos os fatores de risco, antes de aceitar a oferta.

Mercado de CRIs: Grande expansão em cenário ancorado por juros baixos e inversão do ciclo imobiliário

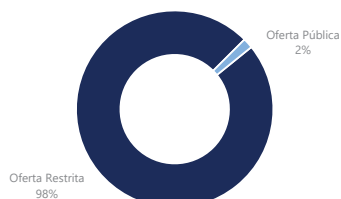
Volume Novas Emissões¹ (R\$ mm)

Perspectiva de recorde nas emissões de novos CRIs em 2021



Tipo de emissão² (Volume de Emissões desde 2020)

Mercado com assimetrias para Investidores Qualificados



Fontes: (1) BTG Pactual Gestora de Recursos e Celip; (2) BTG Pactual Gestora de Recursos e Quantum.

Perspectivas para o FEXC11



Demanda por Crédito Imobiliário

- Retomada do setor imobiliário

Inversão do ciclo representa momento ideal de entrada em novos investimentos, demandando mais *funding* dos *players* de mercado

- Alongamento de dívidas

Com a expansão do setor imobiliário e cenário macroeconômico, abriu-se espaço para a conversão e emissão de novas dívidas, geralmente com maior prazo, impulsionando a indústria de CRI's



Elevado Spread de Crédito

- Baixos patamares de juros:

A Taxa Selic encontra-se em sua banda mínima histórica e apresenta uma perspectiva de permanecer a patamares baixos para os próximos anos

- Originação BTG Pactual:

Grande capacidade de originação de *deals*, buscando novas operações com *spreads* de alto valor agregado e capacidade de gerar rendimentos em todos os horizontes de tempo



FEXC11



Curto Prazo

- 1 Grande volume de originação pela demanda de mercado
- 2 Alocação em CRI's com maiores *spreads*

Aumento do FFO¹ com os recursos da oferta



Médio e Longo Prazo

- 1 Retomada da economia deve manter alta demanda por crédito imobiliário
- 2 Oportunidades com eventual aumento da Selic e Inflação

Destravas de valor com oportunidades de ganho de capital

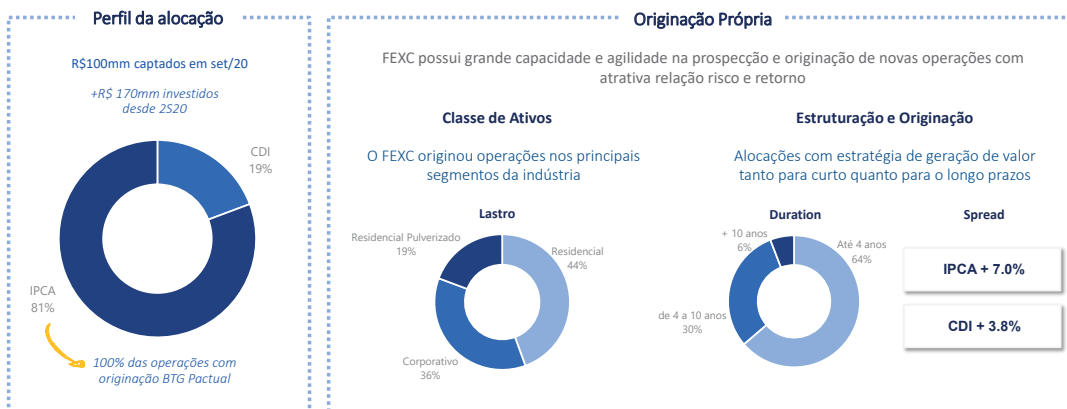
Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. É recomendada a leitura do Regulamento do Fundo, bem como todos os fatores de risco, antes de aceitar a oferta. (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FI. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociação de ativos no mercado secundário (ganho de capital).



3. Casos Reais: Alocações última emissão



Casos Reais: Alocações da última emissão de cotas



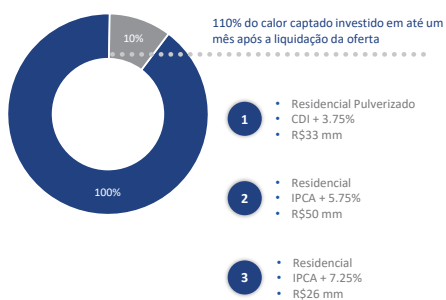
Fontes: BTG Pactual Gestora de Recursos. Considera operações investidas até 28/02/2021. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

18

Casos Reais: Alocações da última emissão de cotas

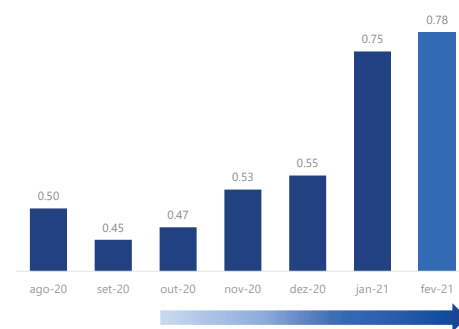
Rápido investimento

O FEXC alocou de forma célere os recursos captados na última oferta



Aumento dos rendimentos R\$/cota ao mês¹

Desde a conclusão da última emissão e o investimento dos recursos, o FEXC aumentou consistentemente seus dividendos



Fontes: BTG Pactual Gestora de Recursos. Considera operações investidas até 28/02/2021. (1) Data base na competência de resultados de cada mês. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

19



4. Updates do FEXC: Informações do Fundo



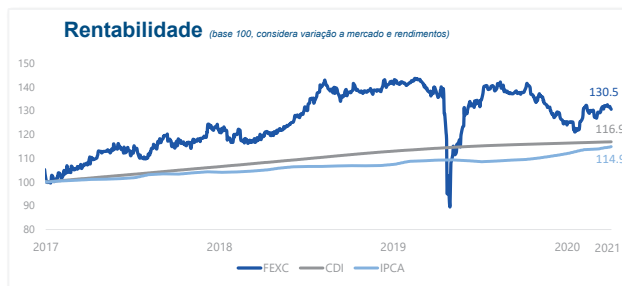
Cota e Oferta do FEXC11



Puilverização da base de investidores e aumento da liquidez



Aumento do FFO em 10% por meio de novos investimentos



Fontes: Data base: 28/02/2021; (1) Considera taxa de IR de 15%; (2) Com base no último rendimento distribuído. Fonte: Quantum e BTG Pactual Gestora; (3) Quantum, média de 2020. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Valor de Mercado
321.9
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
94.0
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
95.8
(R\$ /cota)

Rendimento
0.78
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield²
10.1%
(a.a.)
Cota de emissão

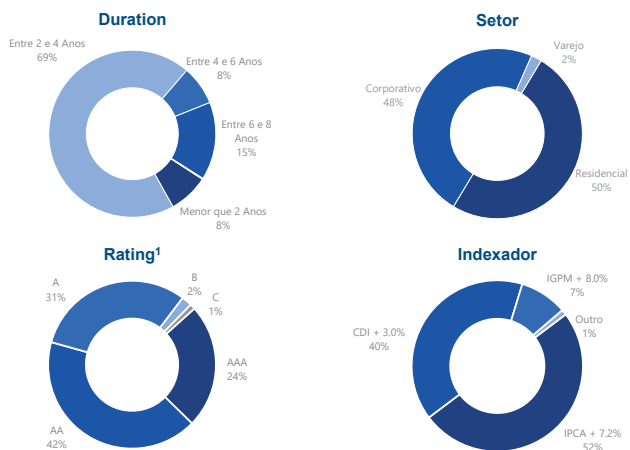
Dividend yield²
9.9%
(a.a.)
Cota mercado

Investidores
10,902

Volume médio negociado³
430
(R\$ mil)
Por dia

CRIs na Carteira
48

Carteira Atual



Fontes: BTG Pactual Gestora de Recursos. Base em 28/02/2021. (1) Considera apenas os CRI's que possuem rating. A rentabilidade esperada não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do fundo não é indicativo de resultados futuros.

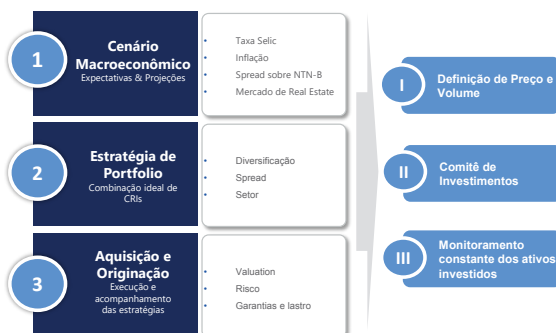
Principais Alocações

#	Devedor	Lastro	Índice	Spread	% PL
1	Pulverizado	Residencial	CDI+	3.75%	9.15%
2	I.Riedi II	Corporativo	IPCA+	8.50%	7.93%
3	I.Riedi I	Corporativo	IPCA+	8.50%	7.93%
4	Vitacon	Residencial	IPCA+	5.75%	7.89%
5	Vitacon	Residencial	IPCA+	7.25%	6.78%
6	Carvalho H	Corporativo	CDI+	4.00%	6.11%
7	Vitacon	Residencial	CDI+	2.00%	5.78%
8	Direcional	Residencial	%CDI	104%	4.39%
9	JCC	Residencial	CDI+	1.30%	4.27%
10	Rede D'Or	Corporativo	IPCA+	6.30%	3.24%

Filosofia de Investimento

Processo de tomada de decisão

O FEXC possui um processo fundamentalista de análise e alocação dos recursos



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

Metodologia própria de classificação

O processo de investimento em CRI envolve diversas fases, como a originação, análise da operação, a estruturação e, por fim, a execução e acompanhamento dos investimentos.

CRI Pulverizado

Operação de aquisição de carteira de financiamentos imobiliários. A análise para aquisição leva em consideração diversos aspectos dos empreendimentos (ex. % vendido, localização, incorporadora e etc.) e critérios de seleção de recebíveis (LTV, histórico de inadimplência, características dos devedores, entre outros).

O investimento em um CRI pulverizado exige acompanhamento detalhado da performance da carteira de recebíveis, sendo necessária a tomada de medidas para proteção do investimento em caso de % inadimplência acima do esperado.

CRI Concentrado

Geralmente lastreado em debêntures ou CCB, com destinação imobiliária, e em contratos de locação. A análise leva em conta o risco corporativo e garantias adicionais, principalmente imobiliárias e coobrigações de sócios e demais empresas do mesmo grupo. Dessa forma, é realizada a análise de toda a situação financeira do grupo econômico devedor.

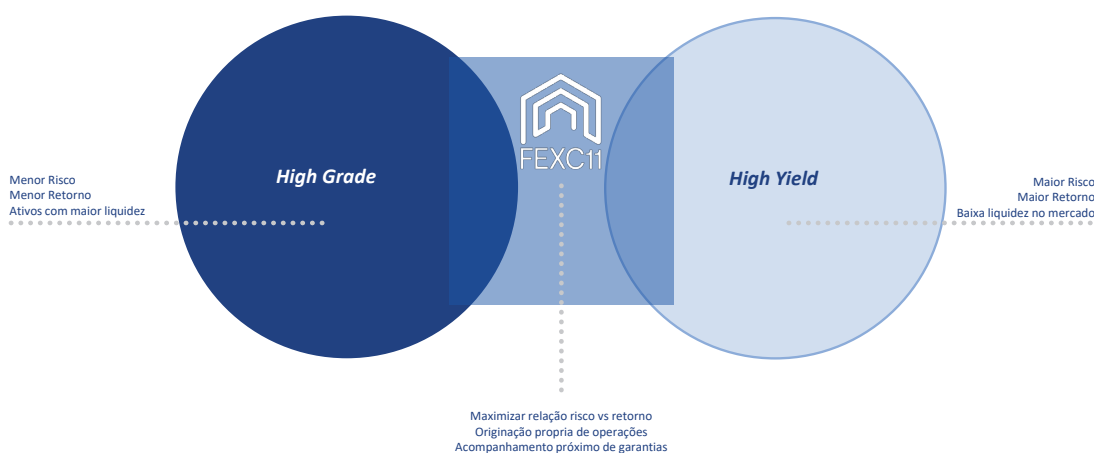
O acompanhamento dessas operações envolve, dentre outras atividades, a atualização da situação financeira do grupo econômico, com análise de balanço patrimonial e DRE e a análise do setor específico de atuação. Para as garantias, é realizada verificação do valor dos ativos para garantir que não houve sua deterioração.



6. Alocação alvo e fundo pós-emissão



Estratégia de Investimento



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos.

Alocação Alvo



Pipeline de 1.5x o valor da oferta



Foco em ativos de inflação



Atuação nos principais setores

Ativo	Setor	Índice	Taxa (a.a.)	Volume (R\$ mil)
CRI I	Corporativo	IPCA	7.00%	19,000
CRI II	Corporativo	IPCA	7.00%	18,000
CRI III	Corporativo	IPCA	6.50%	22,000
CRI IV	Corporativo	IPCA	7.00%	40,000
CRI V	Corporativo	IPCA	6.50%	50,000
CRI VI	Corporativo	IPCA	8.00%	40,000
CRI VII	Residencial	IPCA	7.00%	45,000
CRI VIII	Corporativo	IPCA	6.50%	35,000
CRI IX	Residencial	IPCA	7.00%	35,000
CRI X	Residencial	IPCA	8.50%	23,000



Duration média: 6.3 anos



Pipeline: R\$327 mm

Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. Os ativos aqui propostos são considerados pelo administrador como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestor ou Administrador. [2] Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura.

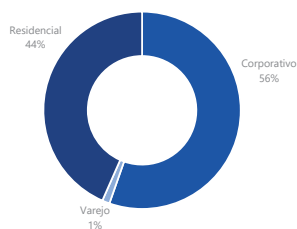
26

Alocação Alvo: Fundo pós-oferta

Lastro Após Emissão

(% Ativos)

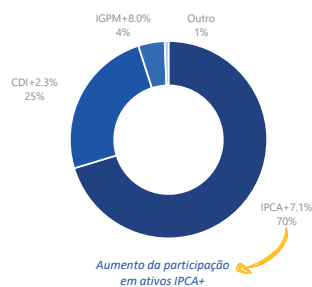
O mix de Lastro saudável que permite maior controle de riscos e exposição



Indexador

(% Ativos)

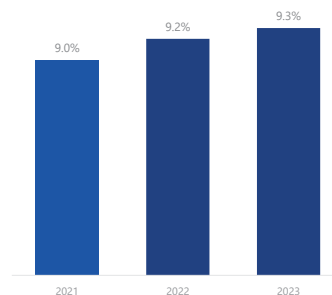
Aumento significativo da alocação em ativos atrelados à inflação



Dividend Yield

(Base cota de emissão, após alocação de total dos recursos captados)

Oportunidade de yield acima de mercado com Investimento na oferta



Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. Os ativos aqui propostos são considerados pelo administrador como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestor ou Administrador. [2] Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura.

27



6. Estudo de Viabilidade



11ª Emissão de Cotas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Tipo de Oferta: ICVM 400

Preço de Subscrição: R\$ 92,67 por cota com custos

Volume da Oferta: R\$ 207.083.810,79

Volume Mínimo: R\$ 20.708.501,55

Fator de proporção: aproximadamente 0,65303124393

Aplicação Mínima: R\$185,34 (2 cotas)





Resultados do Estudo de Viabilidade

	Atual (28/02/2021)	Após Emissão
Valor a mercado por Cota	94.01	105.00
Número de Cotas	3,421,945	5,656,582
Valor a mercado Total (R\$)	321,697,049.45	593,941,110.00
Taxa de Administração	0.95%	0.95%
TIR Projetada ¹	8.88%	20.71%

Premissas:

- Assumindo cota a mercado negociada a DY de 8.0%
- TIR com base no valor de cota da emissão

Notas: (1) TIR: Taxa Interna de Retorno. BTG Pactual Gestora.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.



Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A BTG GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

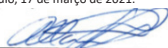
AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 17 de março de 2021.



Allan Hadid
Procurador

BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.





ANEXO G

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	CNPJ do Fundo:	09.552.812/0001-14
Data de Funcionamento:	19/05/2008	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFEXCCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	3.421.945,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	02/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09..63.1.5/42/0-00	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º Andar - Parte, São Paulo-SP	(21) 2262-5115
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30..30.6.2/94/0-00	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57..75.5.2/17/0-00	Rua do Passeio, 38 Setor 2, Sla 1701-1704, Rio de Janeiro-RJ	(21) 3218-2051
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30..30.6.2/94/0-00	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 21B0695001	Lucro na Venda	26.000.000,00	Capital
	CRI 21B0695002	Lucro na Venda	26.000.000,00	Capital
	CRI 19I0737680	Lucro na Venda	27.350.448,91	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do Regulamento.			
4.	Análise do administrador sobre:			

3/17/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo encontra-se em período de captação para o exercício.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O fundo encontra-se em período de captação para o exercício.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A expectativa de um patamar de Juros baixos para 2021 deve seguir impulsionando o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	CRI 07L0006224	40.312,72	SIM	0,85%
	CRI 08A0010106	0,00	SIM	0,00%
	CRI 08C0014529	342.443,83	SIM	176,46%
	CRI 08I0013317	0,00	SIM	0,00%
	CRI 08L0002118	320.124,30	SIM	15,65%
	CRI 09B0002128	325.735,81	SIM	-17,32%
	CRI 09C0005309	59.764,17	SIM	14,37%
	CRI 09D0007414	0,00	SIM	0,00%
	CRI 09F0014788	40.279,53	SIM	-2,11%
	CRI 09H0007932	13.618,35	SIM	-24,00%
	CRI 09J0008264	0,00	SIM	0,00%
	CRI 09J0016949	476.611,62	SIM	-24,90%
	CRI 10D0018560	467.237,09	SIM	-34,39%
	CRI 11A0027576	170.906,38	SIM	4,52%
	CRI 11C0034561	1.447.247,24	SIM	-22,14%
	CRI 11D0026633	341.118,57	SIM	4,90%
	CRI 11E0026004	391.405,77	SIM	-24,12%
	CRI 11F0031126	1.285.279,48	SIM	-39,77%
	CRI 11F0031150	531.877,42	SIM	-29,04%
	CRI 11F0031174	155.161,60	SIM	-4,13%
	CRI 11F0034556	540.115,92	SIM	-12,88%
	CRI 11F0039975	609.412,24	SIM	-18,63%
	CRI 11H0020284	724.274,86	SIM	-24,90%
	CRI 11H0022430	678.524,85	SIM	-22,04%
	CRI 11I0016821	421.755,33	SIM	104,22%
	CRI 11I0019326	1.888.640,88	SIM	-3,55%
	CRI 11K0018241	3.491.359,43	SIM	-24,40%
	CRI 15I0673051	1.637.941,21	SIM	-18,21%
	CRI 16I0965520	4.255.984,27	SIM	2,01%
	CRI 16L0152390	1.766.587,31	SIM	5,41%
	CRI 17H0164854	10.607.874,97	SIM	2,63%
	CRI 18C0043043	5.993.987,48	SIM	2,64%
	CRI 19F0022619	6.754.143,18	SIM	0,73%
	CRI 19G0269138	14.393.607,00	SIM	0,12%
	CRI 19I0737680	13.995.186,46	SIM	6,44%
	CRI 19I0739560	18.934.582,95	SIM	0,85%
	CRI 19I0739706	10.177.889,22	SIM	1,38%
	CRI 19K1124486	20.046.118,06	SIM	0,87%
	CRI 18E0913223	5.424.399,17	SIM	0,58%
	CRI 20A0977906	9.999.842,01	SIM	1,65%
	CRI 20A0978038	9.942.950,34	SIM	1,08%
	CRI 20J0647410	25.882.535,24	SIM	0,80%
	CRI 20J0837296	29.997.721,91	SIM	3,80%
	CRI 20J0846991	22.222.625,09	SIM	1,10%
	CRI 20L0687133	10.001.490,00	SIM	0,59%
	CRI 21B0695001	26.000.000,00	SIM	0,00%
	CRI 21B0695002	26.000.000,00	SIM	0,00%
	COTA DE FII - FII Multi Shoppings	3.136.001,17	SIM	-1,61%
	CRI 08J0012973	0,00	SIM	0,00%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Método utilizado para CRI: taxa de negociação /// Método utilizado para cotas de FII escritural: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=156730>

2/5

3/17/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.
10.	Assembleia Geral
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com;
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.
11.	Remuneração do Administrador
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado o passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o montante mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data de início das atividades do FUNDO e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros. Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=156730>

3/5

3/17/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	Valor pago no ano de referência (RS):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	592.839,28	0,18%	0,18%		
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Allan Hadid	Idade:	44 anos		
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66		
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal	Não há				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	10.900,00	2.216.713,00	64,78%	50,31%	14,47%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	366.994,00	10,72%	0,00%	10,72%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	838.238,00	24,50%	0,00%	24,50%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=156730>

4/5

3/17/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
BTG PACTUAL FUNDO DE CRI



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®