



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| DEFINIÇÕES | 7 |
| SUMÁRIO DA OFERTA | 17 |
| CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA..... | 29 |
| INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS | 33 |
| <i>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS COTAS.....</i> | <i>33</i> |
| Aprovação da Oferta | 33 |
| Valor Total da Emissão | 33 |
| Preço de Emissão..... | 33 |
| Custo Unitário de Distribuição..... | 33 |
| Preço de Subscrição | 34 |
| Data de Emissão..... | 34 |
| Destinação dos Recursos | 34 |
| Número da Emissão | 36 |
| Quantidade de Cotas | 36 |
| Cotas do Lote Adicional | 36 |
| Instituição Escrituradora | 37 |
| Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas..... | 37 |
| Forma de Integralização | 37 |
| Tratamento Tributário | 37 |
| Tributação dos Cotistas | 38 |
| Imposto sobre a Renda ("IR")..... | 38 |
| Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")..... | 39 |
| Tributação do Fundo | 39 |
| IR | 39 |
| <i>Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT).....</i> | <i>40</i> |
| IOF | 40 |
| <i>Prorrogação de Prazos.....</i> | <i>40</i> |
| <i>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</i> | <i>41</i> |
| Colocação e Procedimento de Distribuição..... | 41 |
| Público Alvo da Oferta | 41 |
| Procedimento de Distribuição | 41 |
| <i>Procedimento de Alocação</i> | <i>43</i> |
| Oferta Não Institucional..... | 43 |
| Critério de Colocação da Oferta Não Institucional..... | 45 |
| Oferta Institucional | 45 |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional | 46 |
| Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | 46 |
| Liquidação da Oferta | 47 |
| Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada | 48 |
| Prazo de Colocação | 49 |
| Negociação e Custódia das Cotas no Mercado..... | 49 |
| Inadequação da Oferta a Certos Investidores | 49 |
| Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta | 50 |
| Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas | 52 |





| | |
|---|-----------|
| CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO | 52 |
| Regime de Distribuição | 52 |
| Corretoras Consorciadas | 53 |
| Comissionamento | 53 |
| Comissão de Estruturação..... | 53 |
| Comissão de Distribuição | 53 |
| Contrato de Garantia de Liquidez..... | 54 |
| Condições Precedentes | 54 |
| Cópia do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão..... | 56 |
| CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO | 57 |
| INFORMAÇÕES ADICIONAIS | 59 |
| SUMÁRIO DO FUNDO | 61 |
| Base Legal | 61 |
| Prazo de Duração do Fundo..... | 61 |
| Divulgação de Informações | 61 |
| Público Alvo do Fundo | 61 |
| Objeto do Fundo | 61 |
| Política de Investimento..... | 62 |
| Política de distribuição de resultados | 63 |
| Características das Cotas | 64 |
| Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora | 64 |
| Taxa de Administração | 65 |
| Assembleia Geral de Cotistas | 65 |
| Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor | 66 |
| Breve Histórico do Administrador..... | 67 |
| BTG GESTORA | 68 |
| Breve Histórico da BTG Gestora | 68 |
| Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora | 69 |
| Breve Histórico do Consultor Imobiliário | 70 |
| 5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo..... | 70 |
| Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis | 70 |
| Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .. | 70 |
| Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo | 71 |
| Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade | 71 |
| Risco relativo ao estudo de viabilidade | 71 |
| Informações Adicionais..... | 72 |
| Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos | 72 |
| FATORES DE RISCO | 73 |
| FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO..... | 73 |
| Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários..... | 73 |
| Liquidez Reduzida das Cotas | 74 |
| Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos..... | 74 |
| Fatores Macroeconômicos Relevantes..... | 74 |
| Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento | 75 |





| | |
|---|-----------|
| Riscos do Uso de Derivativos | 75 |
| Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras | 75 |
| Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos | 76 |
| Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário . | 76 |
| Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias | 76 |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças..... | 76 |
| FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO | 77 |
| Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções | 77 |
| Risco relativo ao estudo de viabilidade | 77 |
| Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados..... | 77 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários | 78 |
| Risco operacional | 78 |
| Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo | 78 |
| Riscos de Concentração da Carteira | 78 |
| Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos..... | 78 |
| Risco de crédito | 78 |
| Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos-Alvo | 79 |
| Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI | 79 |
| Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário..... | 79 |
| Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido..... | 80 |
| Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas | 80 |
| Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo | 80 |
| Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro..... | 81 |
| Risco de Potencial Conflito de Interesses | 81 |
| Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder | 81 |
| Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos..... | 81 |
| Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital | 81 |
| Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH..... | 82 |
| Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta | 82 |
| Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo | 82 |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos | 82 |
| Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo . | 82 |
| Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes | 82 |
| Risco de desapropriação ou de outras restrições | 83 |
| Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais | 83 |
| Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários | 84 |
| Risco de aumento dos custos de construção..... | 85 |
| Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados..... | 85 |
| Risco relativo às novas emissões | 85 |
| Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo..... | 85 |





FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA..... 86

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade 86

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo 86

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .. 86

Risco de exposição associados à locação de imóveis..... 86

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento 87

Risco de sinistro 87

Risco de não contratação de seguro 87

Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis 88

Risco de desapropriação 88

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato 88

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo 89

A diligência jurídica apresentou escopo restrito..... 89

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA..... 89

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima 89

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 89

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor..... 89

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Cotas. 90

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.. 90

Risco Jurídico 90

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional..... 90

Risco Relativo à Concentração e Pulverização 90

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento 90

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição..... 91

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 91

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES 93

Coordenador Líder 93

UBS BB..... 95

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai..... 95

Guide 96

RELACIONAMENTO ENTRE partes 99

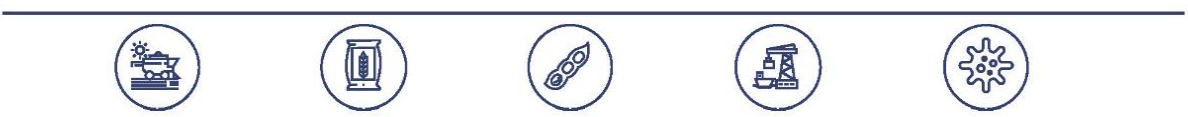
Relacionamento entre o Administrador e BTG Gestora 99

Relação entre Administrador e o Coordenador Líder da Oferta 99

Relação entre o Administrador e a UBS BB..... 99

Relação entre o Administrador e a Guide 99

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente 99





| | |
|--|-----|
| Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário..... | 100 |
| Relacionamento entre a BTG Gestora e o Auditor Independente | 100 |
| Relacionamento entre o Coordenador Líder e a BTG Gestora | 100 |
| Relacionamento entre a UBS BB e a BTG Gestora | 100 |
| Relacionamento entre a Guide e a BTG Gestora | 100 |
| Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário | 101 |
| Relacionamento entre a UBS BB e o Consultor Imobiliário..... | 101 |
| Relacionamento entre a Guide e o Consultor Imobiliário | 101 |
| Relacionamento entre a BTG Gestora e o Consultor Imobiliário..... | 101 |
| Relacionamento entre o Auditor Independente e o Coordenador Líder | 101 |
| Relacionamento entre o Auditor Independente e a UBS BB | 101 |
| Relacionamento entre o Auditor Independente e a Guide..... | 101 |
| Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS BB | 102 |
| Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Guide..... | 102 |
| Relacionamento entre a Guide e a UBS BB..... | 102 |
| Conflitos de Interesse..... | 102 |

INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA, O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA 105

| | |
|---|-----|
| Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400 | 106 |
| Declarações de Veracidade das Informações | 106 |

ANEXOS 109

| | |
|--|-----|
| ANEXO A - Instrumento Particular de Constituição do Fundo | 111 |
| ANEXO B - Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento e Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, que aprovaram a Emissão, a Oferta e a versão vigente do Regulamento | 143 |
| ANEXO C - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 205 |
| ANEXO D - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 209 |
| ANEXO E - Estudo de Viabilidade | 213 |
| ANEXO F - Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472 | 215 |





(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:

| | |
|-----------------------------------|---|
| "ABL" | Área Bruta Locável. |
| "Administrador" | 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. |
| "Ato do Administrador" | A Emissão, a Oferta e o Preço de Subscrição, foram aprovados por meio do <i>"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29"</i> , celebrado em 11 de novembro de 2020 e do <i>"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística"</i> , celebrado em 14 de dezembro de 2020. |
| "ANBIMA" | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| "Anúncio de Encerramento" | 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) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3. |
| "Anúncio de Início" | Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3. |
| "Aplicação Inicial Mínima" | Aplicação inicial mínima de, inicialmente, R\$1.000,00 (mil reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de 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 Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. |
| "Aplicações Financeiras" | (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e |





| | |
|-----------------------------------|--|
| | (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. |
| “Ativos” | Os Ativos-Alvo, os Outros Ativos e as Aplicações Financeiras, quando referidos em conjunto. |
| “Ativos-Alvo” | Direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º do Regulamento, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei 8.245 e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Regulamento. |
| “Auditor Independente” | ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S. , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º Andar, CEP 22250-905, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0002-06. |
| “Aviso ao Mercado” | O aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. |
| “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 “Gestora” | 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, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão nos termos da Instrução CVM 472. |
| “Captação Mínima” | 700.000 (setecentas mil) Cotas, equivalentes a, inicialmente, R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão. |





| | |
|--------------------------------------|---|
| “CNPJ” | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia. |
| “Comissionamento” | Remuneração devida aos Coordenadores pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 53 deste Prospecto. |
| “Consultor Imobiliário” | FUNCHAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Avenida Nove de Julho, 5435, 11º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ sob nº 03.858.737/0001-38. |
| “Contrato de Distribuição” | “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”, firmado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador, a Gestora e os Coordenadores. |
| “Coordenador Contratado” ou “UBS BB” | UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02819.125/0001-73. |
| “Coordenador Contratado” ou “Guide” | GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-1. |
| “Coordenador Líder” | BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26. |
| “Coordenadores” | O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando referidos em conjunto. |
| “Corretoras Consorciadas” | Instituições financeiras, que não sejam os Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores. |
| “Cotas” | Inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. |





| | |
|--|--|
| <p>“Cotas do Lote Adicional”</p> | <p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento do 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 Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”.</p> |
| <p>“Cotistas”</p> | <p>Aqueles que vierem a ser os titulares das Cotas.</p> |
| <p>“CPF”</p> | <p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.</p> |
| <p>“CRI”</p> | <p>Certificados de recebíveis imobiliários.</p> |
| <p>“Custo Unitário de Distribuição”</p> | <p>Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão e o volume total da oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração dos Coordenadores e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor.</p> |
| <p>“CVM”</p> | <p>Comissão de Valores Mobiliários.</p> |
| <p>“Data de Emissão”</p> | <p>A Data de Liquidação da Oferta.</p> |





| | |
|---|--|
| “Data de Liquidação da Oferta” | Data da liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição das Cotas, junto à B3, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 29 deste Prospecto. |
| “DDA” | DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3. |
| “Dia(s) Útil(eis)” | 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. |
| “Emissão” | A presente 1ª (primeira) Emissão do Fundo. |
| “FII” | Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472. |
| “Fundo” | Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística. |
| “Governo Federal” | Governo da República Federativa do Brasil. |
| “IGP-M” | Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. |
| “Imóveis Alvo” | Os imóveis descritos na Seção “Destinação dos Recursos” na página 34 deste Prospecto, para os quais o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência. |
| “Instituição Escriuradora” | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas. |
| “Instituições Participantes da Oferta” | Os Coordenadores 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 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 Administrador 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, observada a Aplicação Inicial Mínima, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas da Primeira Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</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 Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas.</p> |
| <p>“Investimentos Temporários”</p> | <p>Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, 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> |
| <p>“Lei nº 11.033”</p> | <p>Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.</p> |
| <p>“Lei nº 12.024”</p> | <p>Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei das Sociedades por Ações”</p> | <p>Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p> |
| <p>“Lei do Inquilinato” ou “Lei nº 8.245”</p> | <p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p> |





| | |
|--|---|
| “Lei do Mercado de Valores Mobiliários” | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “LH” | Letras hipotecárias. |
| “Oferta” | A presente oferta pública de distribuição de 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. |
| “Opção de Lote Adicional” | A opção do Administrador de aumentar, total ou parcialmente, a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive) a quantidade das Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. |
| “Outros Ativos” | (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (FII); (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham política de investimento para aquisição preponderantemente de ativos relacionados ao segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio; (v) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas. |





| | |
|--------------------------------------|--|
| <p>“Pedido de Reserva”</p> | <p>Pedido de Reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p> |
| <p>“Período de Colocação”</p> | <p>O prazo de distribuição pública das 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>“Período de Reserva”</p> | <p>Período que inicia em 28 de dezembro de 2020 (inclusive) e encerra em 20 de janeiro de 2021 (inclusive), correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.</p> |
| <p>“Pessoas Vinculadas”</p> | <p>(i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das 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 ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador 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, pelo Administrador 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 55 da Instrução CVM 505.</p> |
| <p>“Preço de Emissão”</p> | <p>O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais) por Cota, fixado nos termos do artigo 15 do Regulamento.</p> <p>O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores deverão arcar com o Preço de Subscrição, nos termos previstos neste Prospecto.</p> |
| <p>“Preço de Subscrição”</p> | <p>Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos).</p> |





| | |
|-----------------------------------|---|
| “Procedimento de Alocação” | <p>O procedimento de alocação de ordens conduzido pelos Coordenadores, por meio do qual será feita a verificação, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva 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 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.</p> |
| “Prospecto Definitivo” | <p>O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística.</p> |
| “Prospecto Preliminar” | <p>Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística.</p> |
| “Prospecto” | <p>O Prospecto Definitivo ou este Prospecto Preliminar, indistintamente.</p> |
| “Real”, “reais” ou “R\$” | <p>Moeda oficial corrente no Brasil.</p> |
| “Regulamento” | <p>Regulamento vigente do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística, aprovado por meio do <i>“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”</i>, celebrado em 14 de dezembro de 2020, constante do Anexo B ao presente Prospecto.</p> |
| “Reserva de Contingência” | <p>Reserva que poderá ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver.</p> <p>Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. 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 desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco 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>“Valor Total da Emissão”</p> | <p>O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Cotas Lote Adicional.</p> <p>O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.</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 Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 73 a 91 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas.

| | |
|----------------------------------|--|
| Fundo | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo indeterminado. |
| Gestão | Ativa. |
| Segmento ANBIMA | Atuação Híbrido. |
| Administrador | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado. |
| Custodiante | 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 qualificado. |
| Coordenadores Contratados | UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, e a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , acima qualificada. |
| Instituição Escrituradora | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , acima qualificado. |
| Aprovação da Oferta | A Emissão, a Oferta e o Preço de Subscrição, foram aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29", celebrado em 11 de novembro de 2020 e do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", celebrado em 14 de dezembro de 2020. |
| Emissão | 1ª (primeira). |
| Série e Classe | Série e classe únicas. |
| Valor Total da Emissão | Inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, |





| | |
|---------------------------------------|--|
| | considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. |
| Quantidade de Cotas | Inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Preço de Emissão | O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais), nos termos do artigo 15 do Regulamento. O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores deverão arcar com o Preço de Subscrição, nos termos previstos neste Prospecto. |
| Custo Unitário de Distribuição | Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão e o volume total da oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração dos Coordenadores e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor. |
| Preço de Subscrição | Corresponde ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos). |
| Data de Emissão | A Data de Liquidação da Oferta. |
| Tipo de Oferta | Primária. |
| Cotas do Lote Adicional | Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a |





| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.</p> |
| Aplicação Inicial Mínima | <p>Quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, inicialmente, R\$1.000,00 (mil reais), salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de 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 Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.</p> |
| Público Alvo da Oferta | <p>O público alvo da Oferta são os Investidores. Os Investidores interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 73 a 91 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas 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 Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das 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 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 Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O</p> |





| | |
|---|--|
| | <p>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 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> |
| Forma e Condição de Integralização | <p>As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço Subscrição.</p> |
| Comprovação de Titularidade das Cotas | <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas durante o Período de Reserva receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, os recibos não serão negociáveis. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por eles subscrita, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em 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 emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.</p> |
| Negociação e Custódia das Cotas no Mercado | <p>As 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 Cotas realizadas pela B3.</p> <p>A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas foi requerido à B3 data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM.</p> <p>As 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 Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p> |
| Taxa de Ingresso | <p>Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.</p> |





| | |
|--|--|
| <p>Captação Mínima</p> | <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondente a, inicialmente, R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais).</p> <p>Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Características das Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 48 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 dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.</p> |
| <p>Procedimento de Alocação</p> | <p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores para a verificação, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva 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 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das 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 73 DESTE PROSPECTO.</p> <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, 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.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, nos Pedidos de Reserva e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores, na data do Procedimento de</p> |





| | |
|--|---|
| | <p>Alocação, conforme o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; e (ii) houve excesso de demanda e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional. Diante disso, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, os Coordenadores e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.</p> |
| <p>Procedimento de Distribuição</p> | <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão 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, 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 pelos Coordenadores.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 41 DESTE PROSPECTO.</p> |
| <p>Oferta Não Institucional</p> | <p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção "Oferta Não Institucional" na página 43 deste Prospecto.</p> <p>No mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, reduzir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão.</p> <p>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção "Características da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 43 deste Prospecto.</p> |





| | |
|---|--|
| <p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p> | <p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de 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 Reserva.</p> <p>Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.</p> |
| <p>Oferta Institucional</p> | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as 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. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 45 deste Prospecto.</p> |
| <p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p> | <p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, 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> |





| | |
|--|---|
| <p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p> | <p>Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em 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 Reserva e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 89, DESTE PROSPECTO.</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 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 Reserva 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 Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de 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 Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de 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 Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Subscrição.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento 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 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>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou</p> |





revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no





| | |
|--|---|
| | <p>prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, 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. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> |
|--|---|





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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 | 12/11/2020 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar | 18/12/2020 |
| 3. | Início das apresentações a potenciais Investidores | 18/12/2020 |
| 4. | Início do Período de Reserva | 28/12/2020 |
| 5. | Protocolo de Atendimento de Vícios Sanáveis na CVM | 07/01/2021 |
| 6. | Encerramento do Período de Reserva | 20/01/2021 |
| 7. | Registro da Oferta na CVM | 21/01/2021 |
| 8. | Disponibilização do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo | 21/01/2021 |
| 9. | Procedimento de Alocação na B3 | 22/01/2021 |
| 10. | Data de Liquidação da Oferta | 28/01/2021 |
| 11. | Data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento | 21/07/2021 |

¹ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e dos Coordenadores. 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 Cotas - Características da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", a partir da página 50 deste Prospecto. 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 INVESTIDORES, QUE ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, INCLUSIVE ACERCA DE EVENTUAL EXIGÊNCIA, A CRITÉRIO DA INSTITUIÇÃO, DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA, PARA GARANTIA DAS ORDENS DE SEUS CLIENTES.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento 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:





- **ADMINISTRADOR**

- **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

- *Website:* <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento” e, então, pesquisar o “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística” e acessar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

- **COORDENADOR LÍDER**

- **Banco BTG Pactual S.A.**

- <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2020” ou “2021”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística” e então acessar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

- **COORDENADOR CONTRATADO**

- **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

- <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta)

- **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 BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

- <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta, e selecionar a opção de download do documento no campo “Ações”).





- **Fundos.Net**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).

- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

<http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS

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

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS COTAS

Aprovação da Oferta

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29", celebrado em 11 de novembro de 2020 e do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", celebrado em 14 de dezembro de 2020.

Valor Total da Emissão

Serão ofertadas, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional.

O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente ao percentual fixo de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais), fixado nos termos do artigo 15 do Regulamento.

O valor mencionado acima corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores deverão arcar com o Preço de Subscrição, nos termos previstos neste Prospecto.

Custo Unitário de Distribuição

Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da presente Emissão e o volume total da oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 4,32% (quatro inteiros e trinta e dois por cento) considera a distribuição do Valor Total da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional. Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração dos Coordenadores e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor.





Preço de Subscrição

Preço correspondente ao Preço de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos).

Data de Emissão

A Data de Liquidação da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos a serem obtidos com a presente Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, na qualidade de representante do Fundo, na medida em que identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam à sua política de investimentos (para maiores informações sobre a política de investimentos e o objeto do Fundo, consultar páginas 62 e 61 deste Prospecto), e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora e pelo Administrador como mais vantajosas para o Fundo, bem como possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e, conseqüentemente, contribuir para o fluxo de rendimentos para os Cotistas.

Adicionalmente, cabe ressaltar que a Gestora fez uma avaliação interna dos Imóveis Alvo pelas seguintes metodologias de avaliação: método comparativo, análise de fluxo de caixa descontado e método de custos de reposição, por forma a aferir sobre os valores dos imóveis, de seus frutos e direitos.

Na presente data o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência, de 14 (catorze) imóveis conforme descrito na tabela abaixo*. Esclarecemos que os atuais proprietários dos referidos imóveis não são partes relacionadas do Fundo, do Administrador, do Gestor, de qualquer prestador de serviço do Fundo e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta.

| | Ativo | Região | Tipo | Capacidade estática (ton ou m3) | Status (1) | Cap rate médio | Volume(2) R\$ mm |
|----|-----------------------------|--------|------|---------------------------------|------------|----------------|------------------|
| 1 | Terminal de transbordo (TT) | SE | BTS | 40.000 | (A) | 9,1% | 65 |
| 2 | Sementeira | S | SLB | 10.000 | (A) | 9,25% | 37 |
| 3 | Centro de Recebimento (CR) | S | SLB | 49.000 | (A) | 9,25% | 19,2 |
| 4 | CR | S | SLB | 19.200 | (A) | 9,25% | 21,1 |
| 5 | CR | S | SLB | 37.700 | (A) | 9,25% | 10,9 |
| 6 | CR | S | SLB | 31.400 | (A) | 9,25% | 16,8 |
| 7 | Terminal Portuário (TP) | SE | SLB | 25.300 | (A) | 9,55% | 50 |
| 8 | CR | CO | SLB | 54.000 | (B) | 9,98% | 29,8 |
| 9 | CR | CO | SLB | 30.700 | (B) | 9,98% | 10,5 |
| 10 | CR | CO | SLB | 62.700 | (B) | 9,98% | 15,2 |
| 11 | CR | CO | SLB | 14.200 | (B) | 9,98% | 19,5 |
| 12 | TT | CO | SLB | 300.000 | (C) | 9,2% | 52 |
| 13 | TT | CO | BTS | 100.000 | (C) | 9,2% | 150 |
| 14 | CR | NE | SLB | N/A | (D) | 10,99% | 60 |

* Exceto pela coluna "Status" que foi baseada em documentos celebrados com os proprietários, as demais informações constantes da tabela acima foram fornecidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário.

(1) Status: (A) exclusividade do Fundo, com diligência em fase final e contratos em discussão; (B) exclusividade em renovação, com diligência iniciada e contratos em discussão; (C) exclusividade em renovação e contratos em discussão; e (D) exclusividade do Fundo.

(2) Volume estimado do valor total de aquisição dos ativos alvo, conforme informações do Gestor e do Consultor Imobiliário, podendo, inclusive, ser pago a prazo.





Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda ou Memorandos de Entendimento dos ativos listados nos itens acima, as demais características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. **PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA", "RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO" E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 77 e 86 DESTE PROSPECTO.**

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos ou do Compromisso de Compra e Venda venha a não ser implementada, o Fundo terá a prerrogativa de não adquirir um ou mais ativos supra mencionados e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de Ativos Alvo ou Outros Ativos, que atendam a política de investimentos, assim como de Aplicações Financeiras. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**





Os recursos referentes ao Valor Total da Emissão (acrescido das Cotas do Lote Adicional) são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo descritos nesta seção "Destinação dos Recursos", sendo certo que eventual saldo do Valor Total da Emissão (incluindo decorrente do exercício do Lote Adicional) poderá ser aplicado em Ativos Alvo ou Outros Ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em Aplicações Financeiras, desde que também compatíveis com a política de investimentos do Fundo. No entanto, caso seja captado o Valor Total da Emissão e um ou mais dos ativos mencionados acima não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que o Administrador identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor Total da Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos mencionados acima.

Caso não seja captado o Valor Total da Emissão, mas tenha sido atingida a Captação Mínima, será obedecida a ordem de destinação dos recursos apontada no quadro da seção "Destinação dos Recursos" acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.

A aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo descritos nesta seção "Destinação dos Recursos" não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472. Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo os Coordenadores, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor, veja a seção "Conflito de Interesses" na página 102 deste Prospecto.

Não obstante o acima disposto, uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, com a condição suspensiva da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a, inicialmente R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Lote Adicional, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e que poderão ser emitidas pelo Fundo, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, 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 Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado





pelo Administrador e pelos Coordenadores, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

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

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

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

Instituição Escrituradora

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

A Taxa de Administração descrita na seção “Características do Fundo – Taxa de Administração” engloba também os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, nos termos do artigo 23 do Regulamento.

Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Cotas, os quais não serão negociáveis. Tais recibos são correspondentes à quantidade de Cotas por eles adquirida, e se converterão em Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em 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.

A negociação das Cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

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

Forma de Integralização

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

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 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 do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER 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% (quinze por cento).

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 Financeiros ("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 o Administrador 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.

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.





CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 dos Coordenadores 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 Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição” na página 52 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 Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

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

Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as 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 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 37 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas de acordo com o Procedimento de Distribuição 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 pelas Instituições Participantes da Oferta.





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 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 Aviso ao Mercado, poderão ser 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, a Oferta somente terá 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (vi) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima e Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (ix) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva 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 Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Procedimento de Distribuição;
- (xi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xii) 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 Cotas.





Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores para a verificação, a ser realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, para verificar se a Captação Mínima foi atingida e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Assim, na data do encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelos Coordenadores 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.

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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 89 DESTE PROSPECTO.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, reduzir ou aumentar a quantidade de 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 Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, 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 Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 89 DESTE PROSPECTO;**





- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção "Características da Oferta" na página 48 deste Prospecto";
- (iii) a quantidade de 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 Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva 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 Reserva, até às 10 (dez) horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ã) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 50 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 45 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das 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 Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva 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 50 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 73 A 91 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS 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





RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, 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 RESERVA 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 Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de 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 Reserva.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as 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.

Durante o Período de Reserva, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores da Oferta, 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 Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do registro da Oferta na CVM, indicando a quantidade de 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 89 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", abaixo (página 48);
- (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 Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as 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 irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 50 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, 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 Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.





Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em 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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 89 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva 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 Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de 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 Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de 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 Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, e (ii) do Preço de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento 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.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das 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 Subscrição, sem prejuízo da possibilidade dos Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Cotista ou Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas dos Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos





dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva 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 Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

As 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, 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondentes a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão.

O Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, 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) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva 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 Volume Total da Emissão, mas acima Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva 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 Volume Total da Emissão, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva 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 da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver 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, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva 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 DA CAPTAÇÃO MÍNIMA” NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das 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 Cotas no Mercado

As 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 Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas foi protocolado na B3 em 17 de novembro de 2020.

As 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 Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das 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 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” nas páginas 73 a 91 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em 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 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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição ou dar ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.





Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, 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. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.





Direitos, Vantagens e Restrições das 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 Escriuradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as 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 Cotas" acima, o recibo de Cota somente se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as 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 Escriuradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou os Coordenadores para atuar na Oferta.

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 Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Os Coordenadores são autorizados 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 os Coordenadores 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 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, pelos Coordenadores, com auxílio das Corretoras Consorciadas, sob o regime de melhores esforços de colocação.





Corretoras Consorciadas

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Corretoras Consorciadas para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão das Corretoras Consorciadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento

No âmbito da Oferta, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga exclusivamente pelos Investidores que subscreverem as Cotas:

Comissão de Estruturação

A esse título, será pago aos Coordenadores, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional ("Comissão de Estruturação"). A Comissão de Estruturação será dividida entre os Coordenadores, da seguinte forma: 1,00% (um inteiro por cento) devida ao Coordenador Líder, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) devida à UBS BB e 0,10% (dez centésimos por cento) devida à Guide.

Comissão de Distribuição

A esse título ("**Comissão de Distribuição**"), será pago aos Coordenadores uma remuneração equivalente a 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, incluídas as Cotas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Lote Adicional, observado que: (i) cada Coordenadores fará jus a uma remuneração equivalente a 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) sobre o montante efetivamente distribuído pelo próprio Coordenador, sendo que, no caso do UBS BB, será considerado inclusive o montante distribuído pelo BB-Banco de Investimento S.A.; e (ii) nos demais casos, a Comissão de Distribuição será devida aos Coordenadores na seguinte proporção: (i) 64,51%% (sessenta e quatro inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) devida ao Coordenador Líder, (ii) 29,03%% (vinte e nove inteiros e três centésimos por cento) devida à UBS BB e (iii) 6,46% (seis inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) devida à Guide.

A Comissão de Distribuição referente ao montante distribuído pelas Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta será paga ao Coordenador Líder, e será repassada, conforme aplicação do fator de comissão previsto na tabela abaixo.

Eventualmente, caso os recursos a serem pagos no âmbito do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração dos Coordenadores e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Administrador ou pelo Gestor.

O Coordenador Líder repassará às Corretoras Consorciadas os percentuais abaixo a título de comissão:





| Faixa da Ordem enviada por Corretora Consorciada | Fator de Comissão* |
|---|---------------------------|
| Até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive | 1,40% |
| Acima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exclusive, e R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), inclusive | 1,60% |
| Acima de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), exclusive, e R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive | 1,80% |
| Acima de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exclusive. | 2,20% |

(*): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado 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 da Remuneração de Distribuição do Coordenador Líder, sendo que estarão limitadas ao valor da Remuneração de Distribuição do Coordenador Líder, excluído o valor do comissionamento devido à UBS BB e à Guide.

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 aos Coordenadores e, no âmbito do Contrato de Distribuição ("**Tributos**") serão integralmente suportados pelos Investidores, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins do presente parágrafo, 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 Cotas no mercado secundário.

Condições Precedentes

O cumprimento, pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, 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, pelo Administrador, 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 ao Administrador e aos Coordenadores;
- (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 Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa da B3;
- (v) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicadas no 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 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, os Coordenadores deverão 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 pelos Coordenadores.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelos Coordenadores, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que os Coordenadores não serão obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima anteriormente a concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgado o Aviso ao Mercado, observado, no que aplicável, o disposto na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 50 deste Prospecto.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400.

Não obstante, as partes poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes e, portanto, realizar a distribuição das Cotas. O





procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes se dará por meio de notificação prévia do Administrador e/ou da Gestora aos Coordenadores, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelos Coordenadores, sendo que (i) caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador não aceite as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pela Gestora, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido por esta D. CVM, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400 ou (ii) caso os Coordenadores aceitem as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pela Gestora, o cumprimento das Condições Precedentes não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Cotas será realizada normalmente.

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, os Coordenadores providenciarão 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 do Administrador e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção "Informações Adicionais" na página 59 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 Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas do Lote Adicional.

| Comissões e Despesas^{(1) (2)} | Custo Total da Oferta (R\$) | Custo Unitário por Cota (R\$) | % em Relação ao Valor Total da Oferta | % em Relação ao Valor Unitário |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Comissão de Estruturação | 7.750.000,00 | 1,55 | 1,55% | 35,89% |
| Tributos Comissão de Estruturação | 827.753,18 | 0,17 | 0,17% | 3,83% |
| Comissão de Distribuição | 11.000.000,00 | 2,20 | 2,20% | 50,94% |
| Tributos Comissão de Distribuição | 1.174.875,48 | 0,23 | 0,23% | 5,44% |
| Assessor Legal | 180.000,00 | 0,04 | 0,04% | 0,83% |
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,06 | 0,06% | 1,47% |
| Taxa de Registro na B3 | 12.097,03 | 0,00 | 0,00% | 0,06% |
| Divulgação | 70.000,00 | 0,01 | 0,01% | 0,32% |
| Taxa de Liquidação B3(4) | 211.291,11 | 0,04 | 0,04% | 0,98% |
| Outras Eventuais Despesas | 50.000,00 | 0,01 | 0,01% | 0,23% |
| Total | 21.593.331,17 | 4,32 | 4,32% | 100,00% |

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

² Valores estimados.

O Administrador arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido aos Coordenadores no âmbito da Emissão, sendo que será reembolsado pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O Administrador deverá fazer os pagamentos devidos 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 os Coordenadores recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).





Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pelo Administrador aos Coordenadores, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 53 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário ⁽¹⁾ das Cotas objeto desta Emissão:

| | Valor Nominal Unitário (R\$) | Custo Unitário de Distribuição (R\$) | Valor Total por Cota (R\$)⁽²⁾ | Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição |
|----------|-------------------------------------|---|---|---|
| Por Cota | R\$ 100,00 | R\$ 4,32 | R\$ 104,32 | 4,32% |

(1) O custo unitário da Oferta será arcado pelo Administrador e reembolsado pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

(2) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

(3) Todas as despesas da Oferta serão arcadas pelo Gestor.

(4) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.





INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Coordenadores recomendam aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas 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 Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das 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 Cotas, os Investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 73 a 91 deste Prospecto.**

Este Prospecto e o Prospecto Preliminar estarão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador - BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Website:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, descer a página até o campo "digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento" e, então, pesquisar o "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e acessar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", 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 "2020" ou "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística" e então acessar "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado);
- **Coordenador Contratado - UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado);
- **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 BTG Pactual Agro Logística - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado)
- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "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”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após divulgado).
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”, após divulgado).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar: “Fundos”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, em seguida clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ “36.642.244/0001-15” do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Informações adicionais sobre o Administrador, as Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, à BTG Gestora, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços e *websites* indicados na seção “Informações Sobre o Administrador, a BTG Gestora, os Coordenadores, o Assessor Legal da Oferta e a Instituição Escrituradora” na página 105 deste Prospecto.





SUMÁRIO DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção são apenas um resumo das informações do Fundo e foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo C. As informações completas sobre o Fundo estão descritas no Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo C. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa e completa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo e aceitar a Oferta.

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

O Administrador 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 o Administrador 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 ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o FUNDO apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimento Ativos Alvo.

As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.





Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Além dos Ativos Alvo, o Fundo também poderá investir em Outros Ativos e em Aplicações Financeiras, observada a política de investimentos do Fundo.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 3º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição de Outros Ativos, observado sempre o disposto no Artigo 3º quanto ao objeto do Fundo e observada ainda a Política de Investimentos.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio do Brasil, bem como nas principais e mais importantes rotas de escoamento da produção agrícola e nos principais portos de exportação do Brasil.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, nesse caso o Gestor deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.





Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização 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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Aplicações Financeiras.

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 Regulamento.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, 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 poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º (décimo oitavo) Dia





Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de Rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. 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 desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco 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 semestral 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.

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; (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.

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>





Taxa de Administração

O Administrador receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.

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.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado no caso disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa do Administrador, no limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. 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;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração do Administrador.





§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

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 do Administrador 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 ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor

As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico de contratação, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e a recomendação do Gestor;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis 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 dos representantes de cotistas.

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 Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, 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 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, o Administrador 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, o Administrador, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 243.46 bilhões (dados Anbima, setembro/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2496 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 32,08 bilhões e 95 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro de 2020. 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.





Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;

Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;

Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e

Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

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 pelo Administrador, 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 do Administrador.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 16.2 bilhões em Junho/2020.

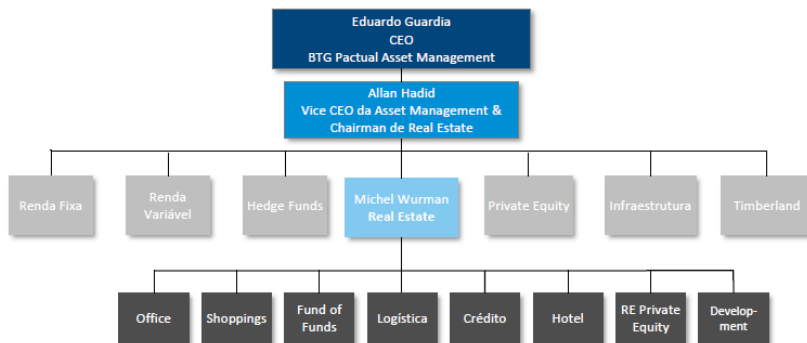
Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.

Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latin-america-including-central-america-and-caribbean#brazil>

BTG Pactual Asset Management



- A Gestora conta com uma equipe de 20 profissionais na área de Imobiliária com experiência em áreas complementares dentro da indústria
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor aproximado de R\$ 18,5 bilhões.
- Além disso, possui um time técnico de suporte com engenheiros e arquitetos com vasta experiência na gestão de propriedades imobiliárias.



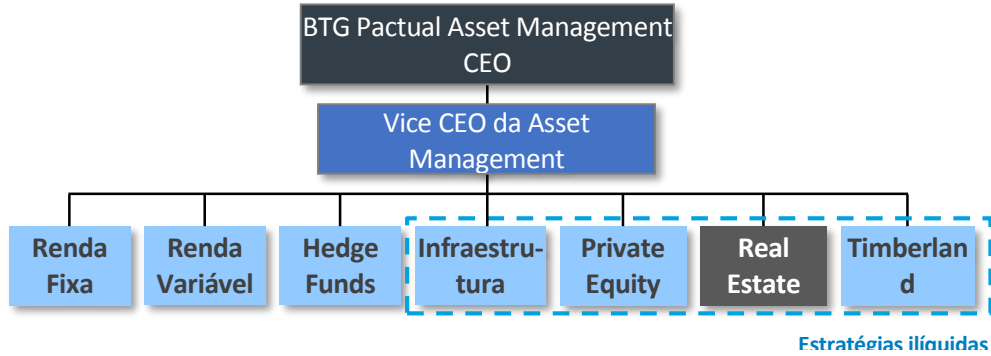
Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base junho/2020.





Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de Real Estate da BTG Gestora conta 20 especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual, Novembro de 2019

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.:

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>2004/2005</p> <p>Gestão de investimentos para o HG Realty BC Investment Funds, em conjunto com a Hedging Griffo Asset Management</p> | <p>2006</p> <p>R\$250 Milhões</p> <p>Gestão de investimentos do FII Comercial Progressivo, de Lojas de varejo pelo Brasil</p> | <p>2007</p> <p>R\$220 Milhões</p> <p>Gestão de investimentos do Projeto Parque da Cidade</p> | <p>2007</p> <p>R\$65 Milhões</p> <p>Gestão de investimentos do FII Hotel Maxinvest, composto por mais de 800 Flats em São Paulo</p> |
| <p>2007</p> <p>R\$250 Milhões</p> <p>Gestor e único cotista do FII Premier Realty, composto por um portfólio de Edifícios comerciais</p> | <p>2009</p> <p>R\$127 Milhões</p> <p>Gestão de investimentos de um FII composto pelo Ed. Castelo no RJ</p> | <p>2007/2008/2010</p> <p>R\$1,5 Bilhão</p> <p>Aporte para aquisição de Ativos FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> | <p>2011</p> <p>R\$46 Milhões</p> <p>7ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de CRI</p> |
| <p>2013</p> <p>R\$219 Milhões</p> <p>5ª Emissão do FII BTG Pactual Fundo de Fundos</p> | <p>2013</p> <p>R\$2,3 Bilhões</p> <p>5ª Emissão do FII BTG Pactual Corporate Office Fund</p> | <p>2016</p> <p>R\$38 Milhões</p> <p>13ª Emissão do FII Hotel Maxinvest</p> | <p>2016</p> <p>R\$20 Milhões</p> <p>4ª Emissão do FII Ceneap</p> |





Breve Histórico do Consultor Imobiliário

A Funchal se posiciona como empresa que idealiza e estrutura produtos financeiros atraentes para o investidor e, ao mesmo tempo, adaptados às exigências e peculiaridades do agronegócio.

Com experiência combinada de mais 40 anos na agroindústria (trading, equipamentos e consultoria), os sócios da Funchal conceberam, desenharam, estruturaram e conduziram a captação do primeiro veículo de investimento capaz de efetivamente aproximar o agronegócio do mercado de capitais: um Fundo de Investimentos Imobiliário voltado para armazenagem. Com captação inicial de R\$ 500 MM e listado na B3, este fundo permitirá levar recursos de longo prazo para o agronegócio.

Funchal: Longa Experiência no Agro



Consultoria que atua na ponte entre dois setores de classe mundial: o agronegócio brasileiro e o mercado financeiro

Viabiliza recursos de longo prazo para a infraestrutura de logística e armazenagem da cadeia agrícola

Idealiza e estrutura soluções financeiras adaptadas às exigências do agronegócio e atraentes para o investidor

Atua junto aos produtores agrícolas, cooperativas, tradings, cerealistas, revendas, operadores logísticos e fornecedores da cadeia do agro

Tem quase 40 anos de experiência a serviço do agronegócio

Fonte: Funchal Investimentos



Olivier Colas

Com mais de 30 anos de experiência, ocupou várias posições executivas em mercados globais pela Saint-Gobain e pela Royal Dutch Shell no Reino Unido, Estados Unidos, França e Brasil

Atua desde 2008 no agronegócio como Presidente da Coimex Trading e Vice-Presidente da Kepler Weber. Também participa de conselhos de administração Invepar (2019-2020) e Eternit (desde 2018)

Formado pelo Institut d'Études Politiques de Paris



Eça Correia

18 anos de experiência, com mais de 12 anos na área de consultoria na PwC, onde atuou como Diretor, coordenando gerentes e outros profissionais seniores em trabalhos de consultoria, inclusive M&A e em projetos no exterior, tendo atendido grandes clientes do agronegócio

Realizou também projetos de reestruturação, com destaque para o agronegócio, papel e celulose, bens de consumo e materiais para a construção

Advogado especialista em Direito Tributário pela USP e M&A pelo Insuper

5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.





Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção "Destinação dos Recursos" na página 34 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na Seção "Destinação dos Recursos" estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.





PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO.

Informações Adicionais

Não obstante a pandemia do COVID-19 trazer instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento no país, até o momento, o Administrador e o Gestor entendem que não houve impacto imediato relevante e materializado no Fundo, na qualidade de ofertante das Cotas, que justificasse a realização de outras alterações neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, tampouco tornasse as informações neles constantes irregulares, imprecisas ou inverídicas, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante, 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 para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos. Adicionalmente, 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 das Cotas 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 e podendo impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Para mais informações veja a Seção "Fatores de Risco - Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias e Risco da pandemia do COVID - 19", na página 76 deste Prospecto.

Principais atribuições da BTG Gestora e do Consultor de Investimentos

Prestação dos seguintes serviços:

- a) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo;
- b) gestão dos ativos do Fundo;
- c) operacionalização dos investimentos do Fundo; e
- d) 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 ao Administrador e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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.: Srs. Michel Wurman / Leonardo Zambolin

Site: www.btgpactual.com





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 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 pelo Administrador. 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.

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, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, 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, o Administrador 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 o Administrador, 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.

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, o Administrador 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 Outros 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, do Administrador, 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 Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI adquiridos e que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo 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.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo 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, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, 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 para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar





em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

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

O Fundo, o Administrador, a BTG Gestora e os Coordenadores 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.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos-Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Adicionalmente, o Administrador e a Gestora assumiram recentemente a administração e gestão, respectivamente, do Fundo. De tal modo é possível que determinados riscos ou passivos não tenham sido identificados ou contingenciados pelo Administrador e pelo Gestor. Caso esses riscos ou passivos





contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos-Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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 e Outros Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos em que o Fundo venha a investir.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos 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 poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. 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 das obrigações relacionadas ao 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 Outros Ativos

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações 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 Outros 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 Outros Ativos 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

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os





ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos-Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Outros Ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente 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 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 ao Administrador, 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 pelo Administrador 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. O Administrador, 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. Conseqüentemente, 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 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 o Administrador, 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. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, o Administrador e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FII's e em Fundos de Investimento, que poderão coloca-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, 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 considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada ao Administrador não poderá ser considerado como uma situação 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 Volume 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 atingida a Captação Mínima. 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 integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e 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 lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

Imóveis que integram e 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 pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. 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, “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 integrem e 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 ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de





problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

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). Adicionalmente, 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e 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. 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. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros





que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

Conforme acima no item “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e 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 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) seu Administrador ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas ao Administrador 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 AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 34 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na Seção “Destinação dos Recursos” estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de exposição associados à locação 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 galpões e centros de distribuição em certa região, 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 Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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 Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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 e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, 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.

Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista 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, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.





Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos”, na página 34 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das 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 Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de 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. O Administrador, a BTG Gestora e os Coordenadores 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 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 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 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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito 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 Cotas da Oferta, a totalidade das 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.

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

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 41 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, pelo Administrador, 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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26.

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.

Em julho de 2014, destacamos também a aquisição do banco suíço BSI, pertencente ao grupo italiano Assicurazioni Generali S.p.A, a aquisição acrescenta ao BTG Pactual, aproximadamente, US\$100,0 bilhões em ativos sob gestão. A combinação do BTG Pactual e do BSI cria uma plataforma internacional de wealth e asset management com mais de US\$200,0 bilhões em ativos sob gestão e presente em todos os principais centros financeiros internacionais. Com a transação, o BTG Pactual passa a oferecer aos seus clientes uma abrangência global e serviços diferenciados.

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 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R\$15,0 bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (market share) de aproximadamente 20% (vinte por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R\$770,0 milhões), BR Malls (R\$405,0 milhões), CCR Viaoeste (R\$750,0 milhões) e TPI (R\$472,0 milhões) em que atuou como coordenador líder e as ofertas de CEMIG (R\$1,4 bilhão), BNDES (R\$2,0 bilhões), Ecorodovias (R\$800,0 milhões) e BR Properties (R\$600,0 milhões) em que atuou como coordenador. Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R\$691,0





milhões), Colinas (R\$950,0 milhões), Tegma (R\$200,0 milhões), Valid (R\$250,0 milhões), AES Sul (R\$290,0 milhões), JSL (R\$400,0 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R\$200,0 milhões), Intervias (R\$600,0 milhões) e CCR (R\$200,0 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R\$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R\$450,0 milhões), Ecovias (R\$881,0 milhões), Comgás (R\$540,0 milhões), Brasil Pharma (R\$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R\$300,0 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R\$180,0 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R\$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R\$700,0 milhões), Ferreira Gomes (R\$210,0 milhões), Santa Vitória do Palmar (R\$90,0 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R\$400,0 milhões), Intervias (R\$275,0 milhões, da ViaNorte (R\$150,0 milhões), Localiza (R\$500,0 milhões) e Estácio (R\$300,0 milhões).

No ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa, de janeiro a junho de 2015, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume tanto no ranking consolidado como de renda fixa de longo prazo, com um total de R\$2,8 bilhões distribuídos, representando 18,5% de participação de mercado. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600,0 milhões) e DASA (R\$400,0 milhões).

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.

UBS BB

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, research de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, project finance e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "Best Global Investment Bank" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "Best M&A Bank" pela Global Finance. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, "Most Innovative Bank for M&A" pela The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "Best Bank for Swiss Francs", "Best Equity Bank for Western Europe" e "Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "Bank of the Year" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como "Best Global Private Bank" pela Euromoney em 2019.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha,





sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 2º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 agências, 15 países e mais de 60.200 pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 emissões que totalizaram o valor de R\$ 25,1 bilhões e 10,9% de market share, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R\$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US\$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, e a segunda maior em 2019.

Guide

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 investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 14 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. 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 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. 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 bilhões.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A.





Corretora de Valores possui mais de R\$24 bilhões sob custódia contratada, 91 mil clientes e aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados. 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 ANBIMA.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 180 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados. 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;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários - FII;
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII;
- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Credito Imobiliário - FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos - FII.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com os Coordenadores, 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 o Administrador, a BTG Gestora, os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre o Administrador e BTG Gestora

O Administrador 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.

Relação entre Administrador e o Coordenador Líder da Oferta

O Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder é a instituição responsável pela colocação das Cotas da presente Emissão, sob regime de melhores esforços o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

Relação entre o Administrador e a UBS BB

Na data deste Prospecto, o Administrador e a UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e a UBS BB não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relação entre o Administrador e a Guide

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador 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, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com a Guide nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador 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, o





Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

O Administrador 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 o Administrador e o Consultor Imobiliário

Além do relacionamento relativo à Oferta e ao descrito abaixo, o Consultor Imobiliário e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador.

O Consultor Imobiliário realizou, em 03 de novembro de 2020 aplicações financeiras realizadas em cotas de 1 (um) fundo de investimento administrado pelo Administrador, com saldo bruto atual de aproximadamente R\$13 mil reais. O pagamento ao Administrador, a título de taxa de administração proporcional é de R\$5,78 reais.

O Administrador e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito 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 o Coordenador Líder e a BTG Gestora

Na data deste Prospecto, a BTG Gestora e o Coordenador Líder 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 UBS BB e a BTG Gestora

Na data deste Prospecto, a BTG Gestora e a UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A BTG Gestora e a UBS BB não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relacionamento entre a Guide e a BTG Gestora

Na data deste Prospecto, a BTG Gestora e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.





A BTG Gestora e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão pela BTG Gestora 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 BTG Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com a Guide nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Consultor Imobiliário não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a UBS BB e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Consultor Imobiliário não possui qualquer relacionamento relevante com a UBS BB e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Guide e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Consultor Imobiliário não possui qualquer relacionamento relevante com a Guide e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a BTG Gestora e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e perante o Fundo, o Consultor Imobiliário não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Auditor Independente e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

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

Relacionamento entre o Auditor Independente e a UBS BB

A UBS BB não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

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

Relacionamento entre o Auditor Independente e a Guide

A Guide não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente nos últimos 12 (doze) meses.

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





Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS BB

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a UBS BB não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a UBS BB não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Guide

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relacionamento entre a Guide e a UBS BB

Na data deste Prospecto, a UBS BB e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A UBS BB e a Guide não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Conflitos de Interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção "Relacionamento entre Partes" na página 99 deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse. Não obstante, o Administrador, o Coordenador Líder da Oferta e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes da presente Oferta e de suas respectivas atuações com relação ao Fundo, incluindo em decorrência da aquisição dos ativos alvo descritos na seção "Destinação dos Recursos" na página 34 deste Prospecto. O Administrador esclarece que os gastos relacionados à distribuição primária das Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Administrador e do Gestor), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Cotas.





Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, conforme abaixo descritos, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, 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, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, 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.

Para mais informações acerca dos riscos de potenciais conflitos de interesses, vide os Fatores de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” e “Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder” na página 81, respectivamente, deste Prospecto.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O ASSESSOR LEGAL DA OFERTA, O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

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

| |
|---|
| <p>Administrador</p> <p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), CEP 04538-133, São Paulo, SP At.: Sr. Rodrigo Ferrari Tel.: +55 (11) 3383-2715 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com; OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com</p> |
| <p>BTG Gestora</p> <p>BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), CEP 04538-133, São Paulo, SP At.: Srs. Michel Wurman / Leonardo Zambolin Tel.: +55 (11) 3383-2670 Fax: +55 (11) 3383-2001 E-mail: michel.wurman@btgpactual.com / Leonardo.Zambolin@btgpactual.com</p> |
| <p>Coordenador Líder</p> <p>BANCO BTG PACTUAL S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi CEP 04538-133 – São Paulo - SP At.: Daniel Vaz Tel.: + 55 (11) 3383-2000 E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com</p> |
| <p>Consultor Imobiliário</p> <p>FUNCHAL INVESTIMENTOS LTDA. At.: Eça Henriques Zulatto Sant’anna Correia Avenida Nove de Julho, 5435, 11º andar CEP 01407-200 Cidade e Estado São Paulo Tel: nº +55 (11) 973374519 E-mail: eca.correia@funchal.agr.br</p> |





Coordenador Contratado

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar

CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Fernanda Motta

Telefone: (11) 2767-6183

E-mail: fernanda.motta@ubsbb.com

Website: <http://www.ubsbb.com>

Coordenador Contratado

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 157, 5º andar, Itaim Bibi

CEP 01451-011- São Paulo - SP

At.: Jon Kim / Luis Gustavo Pereira

Telefone: (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

SOUZA MELLO E TORRES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 - 16º andar

CEP 01451-133, São Paulo - SP

At.: Sr. Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br

Website: <http://www.souzamello.com.br/>

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rui Borges

Tel.: (11) 2573-3290

E-mail: rui.borges@br.ey.com

Website: https://www.ey.com/pt_br

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

Os Coordenadores, o Administrador e a BTG Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ao Administrador, à BTG Gestora e à CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

O Coordenador Líder, prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Esta declaração de veracidade está anexa a este Prospecto no Anexo D.





Neste sentido, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder declara que:

- (i)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii)** este Prospecto contém, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

O Administrador, prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Esta declaração de veracidade está anexa a este Prospecto no Anexo C.

Neste sentido, na data deste Prospecto, o Administrador declara que:

- (i)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (ii)** as informações prestadas neste Prospecto 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; e
- (iii)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXOS

- ANEXO A** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO B** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, QUE APROVARAM A EMISSÃO, A OFERTA E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO C** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO D** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO E** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO F** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF 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, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA
 DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
 Date: 2020.02.28 10:51:24 -03'00'

Nome:

Cargo:

REINALDO GARCIA
 ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
 Date: 2020.02.28 10:51:42 -03'00'

Nome:

Cargo:





REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – 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 59.281.253/0001-23 (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>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser 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>

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 (“Ativos”).

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

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.





§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o 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 **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;





V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão 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.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização 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. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;





II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - 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.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, 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, preferencialmente, 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 objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) 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; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO





Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

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

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá 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.

§ 6º - As cotas 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 integralização.





Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando 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 por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo 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 imposto de renda 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 incisos 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. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) 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. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo, até o





montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. 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.

Parágrafo Primeiro - 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 Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo





31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, 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 Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, 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 cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. 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 desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 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 cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.





DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **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 **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 pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, 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 imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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; e





IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - 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;
- V. Custódia de ativos financeiros;
- VI. Auditoria independente; e
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - 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**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) 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.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;





II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de 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 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis 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.

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 Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, 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 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o





FUNDO e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. 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;

XIII. 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**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima 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.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - 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.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) 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 do administrador, 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 do administrador, 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 no 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - 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. 26 - 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.





Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á 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.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** 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**; e

II. Administração das 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; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:





- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. 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. 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;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e





II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. 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; e

III. 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.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - 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.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º 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 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- 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 a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 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 ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.





§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) 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 472 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. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.





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

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou
- c) 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 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS





Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de 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:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 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 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) 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. 41 - 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 VIII 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 472.

Art. 42 - 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. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.





Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46 - 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. 47 - 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. 48 - 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. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer 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. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:





- I. 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.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - 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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - 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.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386
785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.02.28
11:00:55 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
0

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2020.02.28
11:01:25 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

- Administradora -





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO
DO REGULAMENTO, QUE APROVARAM A EMISSÃO, A OFERTA E A
VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29**

CNPJ nº 36.642.244/0001-15

Por este instrumento particular, **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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 59.281.253/0001-23 (“CNPJ” e “Administrador”, respectivamente) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 29**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.244/0001-15 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

- (i) Aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**”;
- (ii) Aprovar a contratação da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo como Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008, para a prestação dos serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do artigo 29, § 1º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”);
- (iii) Aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, a alteração da política de investimento, conforme estabelecida na nova versão do regulamento do Fundo, passando este a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”);
- (iv) Registrar, em virtude da alteração da política de investimento do Fundo, a alteração da classificação do Fundo para “FII Renda Gestão Ativa Gestão Ativa”, segmento “Atuação Híbrido”, para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA, de 20 de julho de 2020; e
- (v) Aprovar a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Cotas”, “Primeira Emissão” e “Oferta”, respectivamente), em série e classe únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme os seguintes termos e condições:





- a. o volume da Oferta será de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, observado que, a quantidade de Cotas poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas;
- b. as Cotas serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar 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 ("Prazo de Colocação");
- c. a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondentes a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Captação Mínima"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- d. o valor de emissão de cada cota será equivalente a R\$100,00 (cem reais), acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da Primeira Emissão e da Oferta, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por cota subscrita a ser pago pelos investidores que subscreverem as Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos) por Cota ("Preço de Subscrição"). As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, pelo Preço de Subscrição por Cota, sem qualquer atualização, sendo a aplicação inicial mínima correspondente a de 10 (dez) cotas, totalizando R\$1.000,00 (mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, não sendo admitidas Cotas fracionárias;
- e. as Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e
- f. os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.11.12 09:35:50 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.11.12 09:36:15 -03'00'

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:





ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

DO FUNDO

Art. 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.244/0001-15, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“**FUNDO**”).

§1º – 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**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/asset-management/administracao-fiduciaria>

§2º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

§3º – O **FUNDO** será gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo como Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

§4º – A **ADMINISTRADORA** contratará a **FUNCHAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5435 – 11º andar – Conjunto 1 – Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ nº 03.858.737/0001-38 (“**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**”) para prestar ao **FUNDO** os serviços de consultoria especializada, nos termos deste Regulamento.

Art. 2º – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.





§Único - A **ADMINISTRADORA** e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

DO OBJETO

Art. 3º – O **FUNDO** tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º abaixo, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos (“Ativos Alvo”), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”) e por meio de contratos de *built-to-suit*, retrofit ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do **FUNDO**.

§1º – As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§2º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§3º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 4º - Além dos Ativos Alvo, o **FUNDO** também poderá investir em Outros Ativos (conforme definido abaixo) e em Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo), observada a política de investimentos do FUNDO.

§ 5º - Nos termos da Deliberação nº 62, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundo de Investimento da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), o **FUNDO** é classificado como “FII Renda Gestão Ativa - Segmento: Outros”.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 4º – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 3º deste Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:





I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

Art. 5º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observado sempre o disposto no Artigo 3º quanto ao objeto do **FUNDO** e observada ainda a Política de Investimentos, ("Outros Ativos"):

I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (FII);

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII que tenham política de investimento para aquisição preponderantemente de ativos relacionados ao segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio;

V. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VI. Letras hipotecárias;

VII. Letras de crédito imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas.

§1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio do Brasil, bem como nas principais e mais importantes rotas de escoamento da produção agrícola e nos principais portos de exportação do Brasil.





§ 3º - Os bens e direitos integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, nesse caso a **GESTORA** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

Art. 6º Os Ativos (conforme abaixo definido) que vierem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 7º – O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização 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. 8º – As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Aplicações Financeiras") e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Outros Ativos, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 9º –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.

Art. 10º – A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:





- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**;
- V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do **FUNDO**.

Art. 11 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§1º – Os contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos Alvo deverão, sempre que comercialmente possível, prever que aos locatários caberá, preferencialmente, 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, preferencialmente, serem pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos Alvo do **FUNDO** será realizada pela **ADMINISTRADORA** e baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**, observando a regulamentação e legislação atualmente vigentes e este Regulamento.

DAS COTAS

Art. 13 – As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.





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

§2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias do **FUNDO**.

§3º - De acordo como disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** em um dos referidos mercados. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

§ 6º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 7º As Cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 7º deste artigo, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de toda a documentação requerida pela regulamentação aplicável.

Art. 14 - O titular de cotas do **FUNDO**: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; (b) 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; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO





Art. 15 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** ("1ª Emissão"), que serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), por meio da qual serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da 1ª Emissão, em classe e série únicas, ao preço de a R\$100,00 (cem reais) por Cota, acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da Primeira Emissão e da Oferta, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por cota subscrita a ser pago pelos investidores que subscreverem as Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$104,32 (cento e quatro reais e trinta e dois centavos) por cota da 1ª Emissão ("Preço de Subscrição"), totalizando um montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Será admitida a distribuição parcial das cotas da 1ª Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da 1ª Emissão equivalente a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, o que corresponde a 700.000 (setecentas mil) cotas da 1ª Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da 1ª Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - As cotas objeto da 1ª Emissão do **FUNDO**, as quais serão destinadas a (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades Administrador 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, observada a Aplicação Inicial Mínima, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) cotas da 1ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas da 1ª Emissão ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores"), serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

§ 2º - O Investidor compromete-se a cumprir com o disposto neste Regulamento e no Boletim de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, nos termos deste Regulamento e do Boletim de Subscrição.

§ 3º - Cada Investidor deverá atestar que, pela assinatura de seu Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ao Regulamento, aceitou participar do





FUNDO, e reconhece ainda que a **ADMINISTRADORA** envidará os melhores esforços para encontrar a melhor solução para resolver os problemas decorrentes da inadimplência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 – As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

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

§2º – Os pedidos de subscrição e/ou pedidos de reserva poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§3º – O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§4º – O **FUNDO** poderá 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.

§5º – As cotas 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 integralização.

Art. 17 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando 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 por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo 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 imposto de renda 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 incisos 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. 18 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, mediante recomendação da **GESTORA**, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e o disposto neste Regulamento, desde que limitadas ao montante total máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do **FUNDO** (“Capital Autorizado”).

§1º-. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no item I do Parágrafo Segundo abaixo.

§2º Sem prejuízo do disposto no caput e §1º 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 emissão de novas 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, ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, 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 já emitidas (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, ou média do valor de mercado em determinado período;

II. No âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se, caso as cotas encontrem-se depositadas em mercado de bolsa, o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o exercício do referido direito de preferência, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, sendo que a data de corte que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral ou se de outra forma previsto nos procedimentos operacionais da B3, em cada nova emissão de Cotas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo como 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto





e a política de investimentos do **FUNDO**, não havendo possibilidade de integralização em chamadas de capital;

VI. Se houver aprovação de distribuição parcial pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação aplicável à oferta pública em questão, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas;

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior; e

XI. 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 previsto na regulamentação vigente. 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 regras relativas à distribuição parcial na forma da regulamentação vigente.

Parágrafo 1º – A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º – Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.





DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 19 – Não será cobrada taxa de ingresso e/ou saída dos subscritores das cotas do **FUNDO**. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 21 – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, 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 poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da **ADMINISTRADORA**, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO** ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§1º – O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§2º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de Rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§3º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. 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 desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.





§4º – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco 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 semestral 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 cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§2º – A **ADMINISTRADORA** 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 **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 23 – Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada (**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**), que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**, sendo que as competências da Consultoria especializada estarão discriminadas em instrumento específico de contratação;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.





Art. 24 – 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; e
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) 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.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** apenas são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 25 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico de contratação, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Art. 26 – Constituem obrigações e responsabilidades 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 e a recomendação da **GESTORA**;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, 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 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis 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 dos representantes de cotistas.

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 Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, 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 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 DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 27 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:





- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. 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;
- XIII. 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**;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º – A vedação prevista no inciso X acima 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.





§3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 28 – A **ADMINISTRADORA** receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.

§1º – 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.

§2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E GESTORA

Art. 29 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou o substituto da **GESTORA**, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) no caso da **ADMINISTRADORA**, 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, 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 do administrador, 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 do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º Se a Assembleia Geral 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 no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 30 – 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. 31 – 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.





Art. 32 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á 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.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 33 – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação como cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 34 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 35 – Sem prejuízo das atribuições previstas no respectivo instrumento de contratação (“Contrato de Consultoria”), o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** prestará ao **FUNDO** os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**;

II. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **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, bem como o escopo definido entre **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;

III. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de Ativos; e

IV. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** receberá pelos seus serviços uma remuneração definida no Contrato de Consultoria, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto vigorar a contratação.

DOS CONFLITOS DE INTERESSES

Art. 36 - Os atos que caracterizem conflito de interesses, assim entendidos como aqueles assim definidos nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada na forma prevista neste Regulamento.





§ 1º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

§ 2º - A restrição prevista no parágrafo acima aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 37 – Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado no caso disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da **ADMINISTRADORA**, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. 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;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.





§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 38 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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.

Art. 39 – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia;
- II. 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; e
- III. 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.

§1º – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§2º – A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§3º – 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.

§4º – O pedido de que trata o §3º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§5º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 38, §1º, no artigo 39, §3º e no artigo 44, §2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 40 – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Único – As Assembleia Gerais poderão, nos termos da regulamentação da CVM, ser realizadas de forma virtual, observados ainda os procedimentos operacionais da **ADMINISTRADORA**, os quais serão devidamente informados aos Cotistas por meio do edital de convocação da Assembleia geral em questão.

Art. 41 – 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 a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§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 ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do **FUNDO**, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.





Art. 43 – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 44 – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) 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 472 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. 45 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, respeitado os prazos mínimos de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de Assembleias Gerais Extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de Assembleias Gerais Ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;





e) 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

f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º – A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou

c) 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, de 15 de dezembro de 1976, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 46 – O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de 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:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 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 39, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

b) 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.

Art. 47 – 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 VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, 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 472, 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 472.

§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 **ADMINISTRADORA** 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 472.

Art. 48 – 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. 49 – Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 50 – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51 – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 52 – 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. 53 – 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. 54 – 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. 55 – Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer 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. 56 – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. 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.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 57 – O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 58 – 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.





Art. 59 – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 60 - Constituem encargos do **FUNDO**:

I – a Taxa de Administração;

II – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV – gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;





XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º - Os encargos previstos no inciso IV do caput em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem ser marcados pela **ADMINISTRADORA** ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

ATOS E FATOS RELEVANTES

Art. 61 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no **FUNDO** serão imediatamente divulgados ao mercado pela **ADMINISTRADORA**, nos termos da regulamentação em vigor.

PÚBLICO ALVO

Art. 62 - O **FUNDO** destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do **FUNDO** nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

DO FORO

Art. 63 – 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.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 64 – A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da





Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2020.

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.11.12 09:36:39 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.11.12 09:36:54 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

CNPJ nº 36.642.244/0001-15

Por este instrumento particular, **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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 59.281.253/0001-23 (“CNPJ” e “Administrador”, respectivamente) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.244/0001-15 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

- (i) retificar (a) o parágrafo 2º do artigo 18 do Regulamento, para atender à exigência formulada pela B3, e (b) o artigo 28 do Regulamento, para corrigir o percentual equivalente à Taxa de Administração, conforme nova versão do Regulamento, que passa a vigorar a partir desta data, nos termos do Anexo I ao presente instrumento; e
- (ii) retificar a redação do item “v” do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 29*”, celebrado em 11 de novembro de 2020 (“Primeiro Aditamento”), a fim de incluir o novos coordenadores contratados da Oferta, de modo que o referido item passe a vigorar nos seguintes termos:

*“Aprovar a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Cotas”, “Primeira Emissão” e “Oferta”, respectivamente), em série e classe únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de coordenador líder, da **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02819.125/0001-73, na qualidade de coordenador contratado da Oferta, e da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-1, na qualidade de coordenador contratado da Oferta, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, na qualidade de coordenador líder da Oferta, conforme os seguintes termos e condições:”*

- (iii) ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Primeiro Aditamento relacionados à aprovação da Primeira Emissão e da Oferta.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2020.





BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.12.15 12:31:39 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.12.15 12:32:34 -03'00'

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

DO FUNDO

Art. 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.244/0001-15, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“**FUNDO**”).

§1º – 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**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/asset-management/administracao-fiduciaria>

§2º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

§3º – O **FUNDO** será gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9975, de 04 de agosto de 2008 (“**GESTORA**”).

§4º – A **ADMINISTRADORA** contratará a **FUNCHAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5435 – 11º andar – Conjunto 1 – Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ nº 03.858.737/0001-38 (“**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**”) para prestar ao **FUNDO** os serviços de consultoria especializada, nos termos deste Regulamento.

Art. 2º – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida





pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.

§Único - A **ADMINISTRADORA** e cada prestador de serviço contratado respondem perante a CVM, na esfera de suas respectivas competências, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** e às disposições regulamentares aplicáveis.

DO OBJETO

Art. 3º – O **FUNDO** tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º abaixo, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos (“Ativos Alvo”), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”) e por meio de contratos de *built-to-suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do **FUNDO**.

§1º – As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§2º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§3º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 4º - Além dos Ativos Alvo, o **FUNDO** também poderá investir em Outros Ativos (conforme definido abaixo) e em Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo), observada a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 5º - Nos termos da Deliberação nº 62, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundo de Investimento da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), o **FUNDO** é classificado como “FII Renda Gestão Ativa - Segmento: Outros”.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 4º – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 3º deste Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:





I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

II. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme definido abaixo).

Art. 5º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos, observado sempre o disposto no Artigo 3º quanto ao objeto do **FUNDO** e observada ainda a Política de Investimentos, ("Outros Ativos"):

I. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (FII);

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de outros FII que tenham política de investimento para aquisição preponderantemente de ativos relacionados ao segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio;

V. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VI. Letras hipotecárias;

VII. Letras de crédito imobiliário; e

VIII. Letras imobiliárias garantidas.

§1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados nas principais regiões produtoras do agronegócio do Brasil, bem como nas principais e mais importantes rotas de escoamento da produção agrícola e nos principais portos de exportação do Brasil.





§ 3º - Os bens e direitos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 4º - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, nesse caso a **GESTORA** deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

Art. 6º Os Ativos (conforme abaixo definido) que vierem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 7º – O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização 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. 8º – As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ("Aplicações Financeiras" e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Outros Ativos, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 9º – 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.

Art. 10º – A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;





II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**;

V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do **FUNDO**.

Art. 11 – Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos da oferta em questão, quando houver, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 12 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§1º – Os contratos a serem celebrados ou assumidos pelo **FUNDO** com relação aos Ativos Alvo deverão, sempre que comercialmente possível, prever que aos locatários caberá, preferencialmente, 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, preferencialmente, serem pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - A compra, venda, alienação, cessão, locação, arrendamento ou outra forma permitida de negociação dos Ativos Alvo do **FUNDO** será realizada pela **ADMINISTRADORA** e baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**, observando a regulamentação e legislação atualmente vigentes e este Regulamento.

DAS COTAS

Art. 13 – As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

§2º – A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias do **FUNDO**.





§3º - De acordo como disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** em um dos referidos mercados. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

§ 6º - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 7º As Cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 7º deste artigo, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de toda a documentação requerida pela regulamentação aplicável.

Art. 14 - O titular de cotas do **FUNDO**: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; (b) 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; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** ("1ª Emissão"), que serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), por meio da qual serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da 1ª Emissão, em classe e série únicas, ao preço de a R\$100,00 (cem reais) por Cota, acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da Primeira Emissão e da Oferta, no valor de R\$4,32 (quatro reais e trinta e dois centavos) por cota subscrita a ser pago pelos investidores que subscreverem as Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$104,32 (cento e





quatro reais e trinta e dois centavos) por cota da 1ª Emissão ("Preço de Subscrição"), totalizando um montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Será admitida a distribuição parcial das cotas da 1ª Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da 1ª Emissão equivalente a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, o que corresponde a 700.000 (setecentas mil) cotas da 1ª Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da 1ª Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - As cotas objeto da 1ª Emissão do **FUNDO**, as quais serão destinadas a (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades Administrador 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, observada a Aplicação Inicial Mínima, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) cotas da 1ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas da 1ª Emissão ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores"), serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

§ 2º - O Investidor compromete-se a cumprir com o disposto neste Regulamento e no Boletim de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações, nos termos deste Regulamento e do Boletim de Subscrição.

§ 3º - Cada Investidor deverá atestar que, pela assinatura de seu Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ao Regulamento, aceitou participar do **FUNDO**, e reconhece ainda que a **ADMINISTRADORA** envidará os melhores esforços para encontrar a melhor solução para resolver os problemas decorrentes da inadimplência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 – As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

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





§2º – Os pedidos de subscrição e/ou pedidos de reserva poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§3º – O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§4º – O **FUNDO** poderá 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.

§5º – As cotas 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 integralização.

Art. 17 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando 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 por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo 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 imposto de renda 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 incisos 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. 18 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, mediante recomendação da **GESTORA**, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e o disposto neste Regulamento, desde que limitadas ao montante total máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do **FUNDO** (“Capital Autorizado”).

§1º-. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no item I do Parágrafo Segundo abaixo.

§2º Sem prejuízo do disposto no caput e §1º 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 emissão de novas 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, ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, 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 já emitidas (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, ou média do valor de mercado em determinado período;

II. No âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se, caso as cotas encontrem-se depositadas em mercado de bolsa, o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o exercício do referido direito de preferência, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, sendo que a data de corte que definirá quais cotistas serão elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral ou se de outra forma previsto nos procedimentos operacionais da B3, em cada nova emissão de Cotas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo como 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, não havendo possibilidade de integralização em chamadas de capital;

VI. Se houver aprovação de distribuição parcial pela Assembleia Geral, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação aplicável à oferta pública em questão, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas;

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o





cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

X. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior; e

XI. 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 previsto na regulamentação vigente. 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 regras relativas à distribuição parcial na forma da regulamentação vigente.

Parágrafo 1º – A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º – Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil. Para efeitos do disposto neste Regulamento, entende-se por “Dia Útil”, qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 19 – Não será cobrada taxa de ingresso e/ou saída dos subscritores das cotas do **FUNDO**. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 37 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 21 – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, 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 poderá ser distribuído aos Cotistas, a critério da **ADMINISTRADORA**,





mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO** ("Data de Distribuição de Rendimentos"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§1º – O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§2º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de Rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§3º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. 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 desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§4º – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco 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 semestral 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 cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.





§2º – A **ADMINISTRADORA** 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 **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 23 – Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada (**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**), que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**, sendo que as competências da Consultoria especializada estarão discriminadas em instrumento específico de contratação;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 24 – 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; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) 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.





§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** apenas são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 25 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico de contratação, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Art. 26 – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e a recomendação da **GESTORA**;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, 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 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis 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 dos representantes de cotistas.

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 Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;





XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, 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 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 DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 27 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. 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;

XIII. 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**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º – A vedação prevista no inciso X acima 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.

§3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 28 – A **ADMINISTRADORA** receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.

§1º – 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.

§2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E GESTORA

Art. 29 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na





Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou o substituto da **GESTORA**, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) no caso da **ADMINISTRADORA**, 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, 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 do administrador, 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 do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º Se a Assembleia Geral 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 no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 30 – 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. 31 – 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.

Art. 32 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á 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.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 33 – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação como cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 34 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 35 – Sem prejuízo das atribuições previstas no respectivo instrumento de contratação (“Contrato de Consultoria”), o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** prestará ao **FUNDO** os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, 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**;

II. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **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, bem como o escopo definido entre **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;

III. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de Ativos; e

IV. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** receberá pelos seus serviços uma remuneração definida no Contrato de Consultoria, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto vigorar a contratação.

DOS CONFLITOS DE INTERESSES





Art. 36 - Os atos que caracterizem conflito de interesses, assim entendidos como aqueles assim definidos nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada na forma prevista neste Regulamento.

§ 1º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

§ 2º - A restrição prevista no parágrafo acima aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 37 – Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado no caso disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da **ADMINISTRADORA**, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- VIII. 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;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XI. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.





§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 38 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas 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.

Art. 39 – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia;
- II. 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; e
- III. 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.

§1º – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§2º – A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§3º – 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.





§4º – O pedido de que trata o §3º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§5º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 38, §1º, no artigo 39, §3º e no artigo 44, §2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 40 – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Único – As Assembleia Gerais poderão, nos termos da regulamentação da CVM, ser realizadas de forma virtual, observados ainda os procedimentos operacionais da **ADMINISTRADORA**, os quais serão devidamente informados aos Cotistas por meio do edital de convocação da Assembleia geral em questão.

Art. 41 – 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 a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§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 ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do **FUNDO**, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 43 – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 44 – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.





§1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) 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 472 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. 45 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, respeitado os prazos mínimos de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de Assembleias Gerais Extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de Assembleias Gerais Ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) 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
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º – A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.





§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta 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; ou
- c) 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, de 15 de dezembro de 1976, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 46 – O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de 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:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 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 39, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

b) 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.

Art. 47 – 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 VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, 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 472, 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 472.





§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 **ADMINISTRADORA** 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 472.

Art. 48 – 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. 49 – Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 50 – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51 – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 52 – 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. 53 – 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. 54 – 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. 55 – Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer 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. 56 – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. 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.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 57 – O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 58 – 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.

Art. 59 – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 60 - Constituem encargos do **FUNDO**:

- I – a Taxa de Administração;
- II – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV – gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;





V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º - Os encargos previstos no inciso IV do caput em relação às ofertas primárias de distribuição de Cotas podem ser marcados pela **ADMINISTRADORA** ou pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, observadas as condições deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, para cada respectiva oferta.

ATOS E FATOS RELEVANTES





Art. 61 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no **FUNDO** serão imediatamente divulgados ao mercado pela **ADMINISTRADORA**, nos termos da regulamentação em vigor.

PÚBLICO ALVO

Art. 62 - O **FUNDO** destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do **FUNDO** nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) até que o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

DO FORO

Art. 63 – 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.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 64 – A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2020.

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.12.15 12:32:56 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.12.15 12:33:07 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO C

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 36.642.244/0001-15 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas da Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

- (i) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas da Primeira Emissão ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto 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; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2020.

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

ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.12.15 14:49:28 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2020.12.15 14:50:12 -03'00'

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO D

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56DA 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 estabelecimento na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.642.244/0001-15 ("Fundo" e "Cotas da Primeira Emissão", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

- (a) foram disponibilizados pelo Fundo e pela Administradora os documentos que o Fundo e a Administradora consideraram relevantes para a Oferta; e
- (b) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade






e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto conterà, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas da Primeira Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 15 de dezembro de 2020

BANCO BTG PACTUAL S.A.



Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Executivo



Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor





ANEXO E
ESTUDO DE VIABILIDADE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ESTUDO DE VIABILIDADE – BTG AGRO FII (BTAL11)

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("BTG") e Funchal Investimento Ltda. ("Funchal"), respectivamente Gestora e Consultor de Imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística ("FII"). Para realização deste estudo, utilizamos como premissas o contexto histórico, a situação de mercado atual e as expectativas futuras do setor de logística armazenagem para o agronegócio brasileiro.

Ademais, para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e de crédito, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos 5 anos. No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19). Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios de aquisição adotados na alocação dos recursos do FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do FII e respectivas cotas emitidas no âmbito de sua oferta pública inicial.

O FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com estrutura de remuneração baseada no fluxo de aluguéis proveniente dos contratos de locação dos ativos adquiridos pelo fundo. O FII pretende adquirir estruturas de armazenagem, silos e/ou ativos relacionados à infraestrutura logística do segmento do agronegócio que montem o valor aproximado de até aproximadamente R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), dependendo do avanço das negociações pela aquisição dos ativos e já considerando as reformas e outros custos de transação. Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FII.

Principais informações e fundamentos do mercado:

Indústria de Fundos Imobiliários



Fontes: [B] e BTG Pactual

13

Internal Use Only









Por Que Investir em FIs do Agronegócio: Visão do Gestor



Déficit estrutural + hedge natural contra efeitos no PIB

| | | | |
|--|--|---|---|
|  <p>Estrutura inexistente</p> <p>Armazenagem deficitária e dificuldades de logística são entrave para o agronegócio brasileiro</p> |  <p>Recursos escassos</p> <p>Não existe mecanismo de financiamento de longo prazo em volume suficiente, para atender a necessidade de investimento em armazenagem e infraestrutura de logística para o escoamento da produção agrícola</p> |  <p>Otimização de preço</p> <p>A taxa de crescimento da safra dos últimos 20 anos deverá se manter nos mesmos patamares para os próximos 10 anos (+2,4% a.a.) aumentando a necessidade de investimento em armazenagem e logística para o agronegócio</p> |  <p>Solução de mercado</p> <p>A estrutura de FI responde às necessidades do agronegócio (recursos de longo prazo) e dos investidores (rentabilidade competitiva e riscos controlados); Um time de gestão com longa e sólida experiência no agronegócio é fator de relevância para o projeto</p> |
|--|--|---|---|

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

14

Tese de Investimento



Cenário Macroeconômico Favorável

- Desde 2016, a taxa básica de juros caiu de 14,25% a.a. para 2,00% a.a. A inflação também permaneceu baixa e estável - estimativa de 3,2% para 2020.
- O agronegócio brasileiro, que representa 21% do PIB, demonstrou forte resiliência às crises recentes.
- Com as maiores reservas de terras agricultáveis e de disponibilidades de água do mundo, o Brasil tem potencial para ser um grande provedor de alimentos do planeta nos próximos 20 anos.

Características dos Ativos-Alvo

- Os ativos-alvo encontram-se em áreas de vocação própria para agricultura, têm durabilidade superior a 35 anos e encontram-se à proximidade das principais rotas de escoamento.
- A produção agrícola cresce por produtividade e expansão geográfica, exigindo correspondente aumento da capacidade estática de armazenagem e de transporte.
- Na visão do gestor, a expansão da fronteira agrícola deverá gerar novas oportunidades de aquisição, construção e reciclagem do portfólio de ativos.
- Ativos-alvo englobam projetos green e brownfield.

Fonte: Banco Central do Brasil, BTG Pactual, Ceres, Boreál, Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento



Mercado e Segmento Atrativos

- A produção agrícola no Brasil vem crescendo em ritmo acelerado (5,83% a.a.) nos últimos 20 anos.
- Esse crescimento demandará importantes investimentos em capacidade de logística, armazenagem e de transporte.
- O aumento de produção não foi acompanhado pelo incremento de armazenagem, que vem crescendo 2,7% a.a. no mesmo período.
- De acordo com estimativas do Gestor, para eliminar esse déficit até 2030, a capacidade estática precisa ser incrementada em 14 milhões de toneladas por ano vs. 5 milhões atualmente.

Necessidades vs. FI Agro Logística (BTAL11)

- Nesse contexto, o Gestor estima que o setor precisa investir anualmente pelo menos R\$ 9 bilhões em armazenagem apenas para apenas manter o déficit atual.
- Os recursos tradicionalmente disponibilizados pelo governo federal (BNDES) são insuficientes frente à necessidade de investimento em armazenagem pelos players da cadeia do agro.
- O investimento em armazenagem/logística é visto como secundário pelos produtores vs. necessidades do core business: desenvolvimento de lavoura, aquisição de terras, plantio e colheita.
- Na visão do gestor, o BTAL11 oferece uma solução ideal ao tema de déficit de armazenagem ao se posicionar como uma estrutura eficiente para os players da cadeia logística do agronegócio.

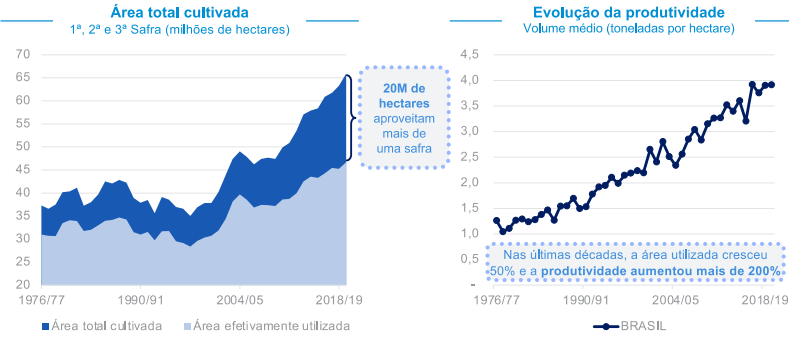
15





Momento do Agronegócio

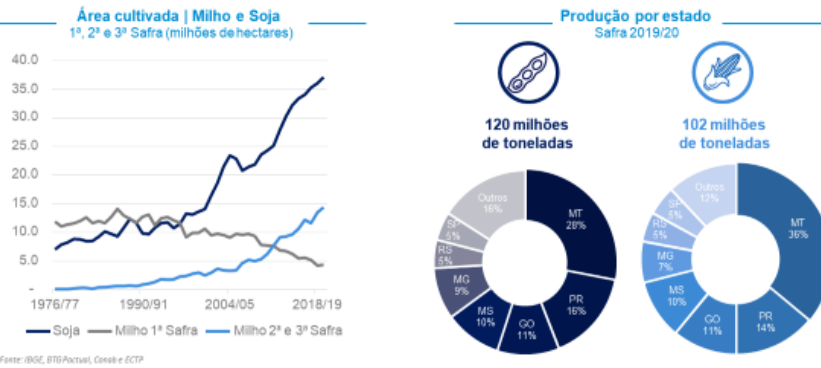
Histórico de resiliência



Fonte: IBGE, Conab, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação) e ECTP

16

Fundamentos do Agronegócio



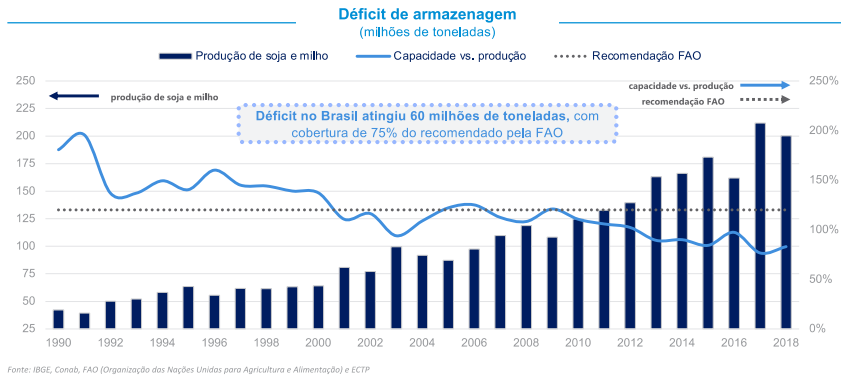
Fonte: IBGE, BTG Pactual, Conab e ECTP

17

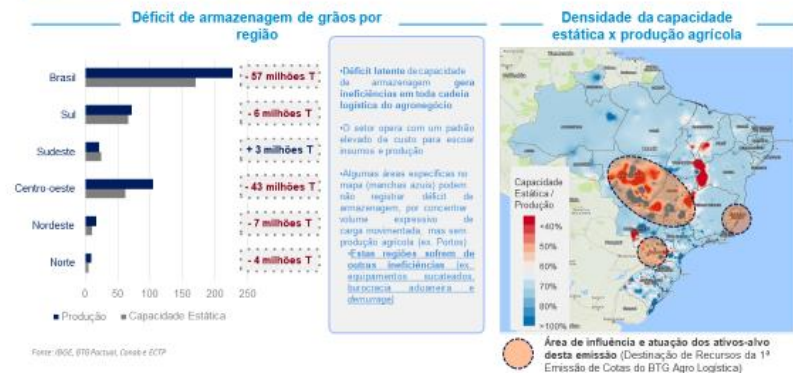




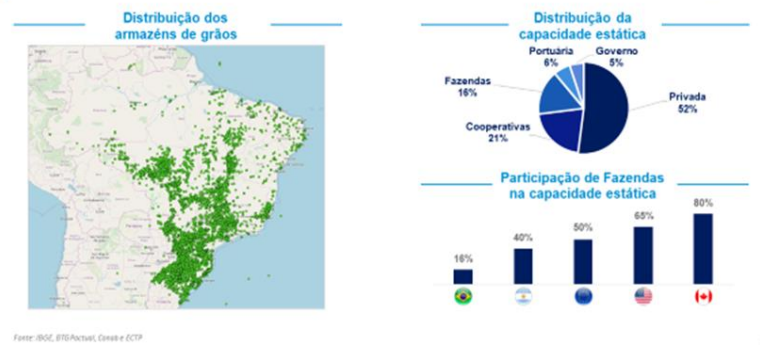
Fundamentos do Agronegócio (Cont'd)



Fundamentos do Mercado



Fundamentos do Mercado





Escoamento da Produção Agrícola

Estratégia de alocação geográfica

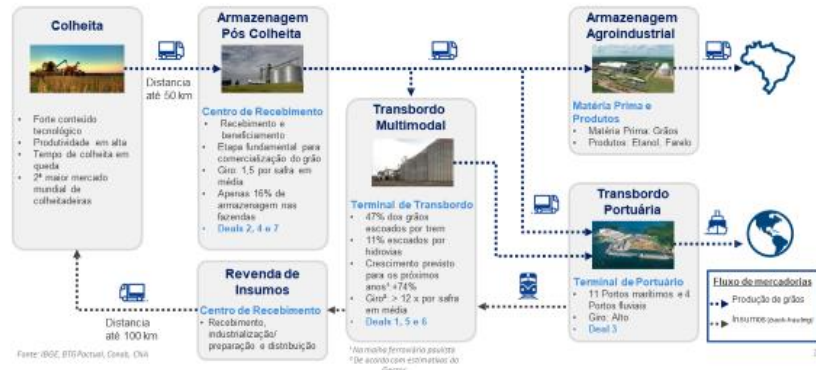
A estratégia de alocação a ser executada pela gestão do BTAL11 pressupõe, entre outras premissas, identificar e adquirir ativos que possam aproveitar as vantagens das principais vias de escoamento da produção agrícola, tais como Malha Ferroviária Norte-Sul ou Corredor fluvial do Rio Tapajós, considerando tanto o viés de exportação quanto de atendimento aos principais mercados consumidores.

Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos

Principais vias de escoamento



Logística do Agronegócio no Brasil





Importância do Armazenamento: Visão do Gestor

Receitas e custos comprometidos sem armazenagem

| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>Eficiência operacional</p> <p>Padronização e limpeza dos grãos gera significativo ganho operacional, apesar do custo decorrente e do aluguel da unidade de armazenagem</p> <p>Redução de perdas de até 15%</p> | <p>Redução dos custos logísticos</p> <p>Permite a contratação de fretes em períodos fora da safra, reduzindo o custo logístico dentro da cadeia do agronegócio</p> <p>Redução do custo de frete de até 30%</p> | <p>Otimização de preço</p> <p>Os diferentes players da cadeia podem escolher o melhor momento para comprar ou vender grãos e outros insumos ou produtos a preços mais atrativos</p> <p>Varição positiva nos preços de até 20%</p> | <p>Padrão de qualidade</p> <p>Os agricultores podem aumentar a qualidade dos grãos e evitar descontos</p> <p>Cerealistas, traders e agroindústrias tem custo reduzido com o beneficiamento dos grãos</p> |
|---|--|---|---|

23

Grandes Números do Agronegócio Brasileiro em 2020

Importância estratégica e logística no crescimento do país



- Área total cultivada atingiu **66 milhões de hectares**
- Produção de grãos superou **250 milhões de toneladas**
- Brasil se tornou um dos maiores produtores de soja no mundo com mais de **120 milhões de toneladas**
- Agronegócio é **47% do total exportado pelo país**
- Com recorde de exportação de alimentos, o Brasil **fortalece sua confiabilidade no abastecimento**

24

2. Ativos objeto de investimento

Visão Geral do Fundo

BTG Pactual Agro Logística (BTAL11)

CNPJ nº 36.642.244/0001-15

- De acordo com a visão do Gestor, trata-se de tese única de investimento voltada para atender as demandas de logística de um setor resiliente da economia brasileira
- Remuneração anual final alvo para o investidor de aproximadamente 8,1% reais (contratos corrigidos por índice de inflação – principalmente IPCA e IGPM), líquido dos custos tradicionais inerentes ao produto FII
- O rendimento alvo será isento do imposto de renda para o investidor pessoa física
- Estrutura robusta de garantias adaptadas às especificidades de cada projeto
- O FII BTAL11 terá prazo indeterminado

Início das atividades
Janeiro de 2021

Administração e Custódia
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Taxa de administração
1,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo

Foco de atuação
Logística

Gestão
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Consultoria imobiliária
Funchal Investimentos Ltda

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Ticker
BTAL11

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NÃO DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER RÍPTELO, COMO HIPÓTESE, COMO PRESUNÇÃO, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MENOR OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

7







Os recursos obtidos com emissão das cotas serão revertidos para o FII e utilizados na medida em que se identifique ativos imobiliários para integrar o patrimônio do FII, observados os critérios da política de investimento do FII. A aquisição de ativos para integrar o patrimônio do FII deverá ser realizada visando a geração de renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo (conforme definidas no Regulamento).


Este estudo e as projeções aqui informadas, tiveram como base ativos que atendessem aos seguintes critérios simultâneos: conclusão da análise prévia acerca da aderência do ativo à política de investimento do FII, a negociação do ativo estar em curso e ser tratada diretamente com o vendedor, sob regime de exclusividade, e a diligência legal e técnica dos ativos estar em andamento. De qualquer forma, embora BTG e Funchal tenham iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições, que serão realizadas com os recursos captados com a oferta do FII, até o momento não foram firmados quaisquer contratos definitivos, os quais ainda dependerão de diversos fatores, entre eles o volume final da emissão e a conclusão das diligências jurídicas, técnicas e ambientais.

As aquisições dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão somam aproximadamente R\$ 550 milhões e envolvem 6 (seis) locatários diferentes, em 7 (sete) projetos: i) construção de um terminal de transbordo em Minas Gerais; ii) aquisição de cinco unidades de armazenagem de grãos situadas no Paraná; iii) aquisição de um armazém portuário utilizado para a indústria de celulose situado no Espírito Santo; iv) aquisição de quatro unidades de armazenagem de grãos situadas no Mato Grosso; v) aquisição de um terminal de transbordo situado no Mato Grosso; vi) construção de um terminal de transbordo em Goiás; vii) aquisição de uma área produtiva na Bahia.

Exemplos de Ativos-Alvo



| | | |
|--|--|--|
|  <p>Centro de recebimento SLB e BTS</p> <p>Recebimento, limpeza e secagem do grão que vem da lavoura</p>  |  <p>Retro-área de porto SLB e BTS</p> <p>Armazenagem de produtos sendo exportados ou importados</p>  |  <p>Armazém de líquidos (tanques) SLB e BTS</p> <p>Armazenagem de produtos líquidos industrializados (biocombustíveis, celulose, etc.)</p>  |
|  <p>Terminal de transbordo SLB e BTS</p> <p>Etapa multimodal de escoamento do produto</p>  |  <p>Armazém industrial SLB e BTS</p> <p>Armazenagem do produto antes ou depois de sua industrialização</p>  |  <p>Armazém refrigerado SLB e BTS</p> <p>Preparação e armazenagem frigorificada de proteínas animais</p>  |



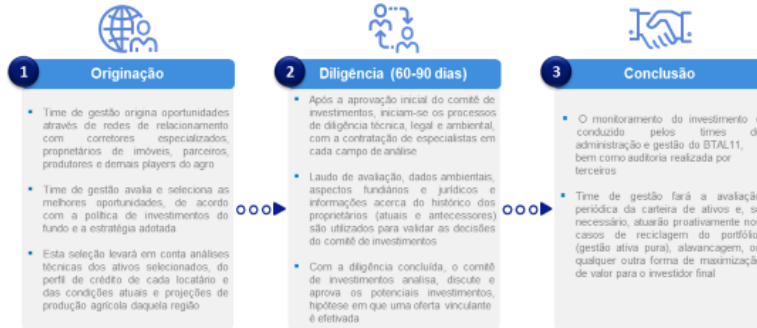
Fonte: BTG Pactual Gestão de Recursos 23





Processo de Investimento: Estratégia do Gestor

Investimentos, desinvestimentos e temas relevantes



Fonte: BTG Pactual Gestores de Recursos

Riscos e Mitigantes

| Risco de mercado | Risco de crédito | Risco legal | Risco operacional | Risco de liquidez |
|--|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Preço de aquisição dos ativos < valor < custo de reposição Avaliação patrimonial e estratégica (liquidez, déficit na região, etc.) Atualização tecnológica recente Monitoramento e atualização de avaliações e relações estratégicas (ECTIP, SkeneX/DATAAGRO) | <ul style="list-style-type: none"> Capacidade de pagamento Inadimplência ao pagamento (cotização produtos < valor do aluguel, custo de oportunidade < déficit, aluguel no spot, etc.) Rating do ativo < capacidade creditícia do cedente Seguro locatício | <ul style="list-style-type: none"> Estrutura da operação e contrato de locação (CAPEX < OPEX) Aspectos fundários (DD) cartidões, histórico dos proprietários etc. Aspecto ambiental (laudo) Compliance (DD) jurídico, tributário, fiscal, NR etc. | <ul style="list-style-type: none"> Contexto de uso do ativo Seguro patrimonial Regras de uso (OPEX < CAPEX) definidas em contrato Monitoramento recente (BTG, ECTIP, KW, CUMW) Rating do ativo: renovação recente | <ul style="list-style-type: none"> Avaliação prévia (BTG, CUMW, ECTIP, SkeneX/DATAAGRO) Preço de aquisição < custo de reposição Rating do ativo: qualidade de obra, localização, eficiência operacional, tecnologia, potencial de incremento da armazenagem e fungibilidade do ativo (3ª geração), entre outros |

Fonte: BTG Pactual Gestores de Recursos

Processo de Gestão

BTG e Funchal: Plano estratégico para gestão do BTAL11

- Concepção, desenvolvimento e aprovação de projetos
- Análises de viabilidade
- Negociação de aquisição
- Coordenação de diligência anterior à aquisição
- Coordenação e participação em aprovação de projetos
- Contratação e gerenciamento de obras
- Contato direto com consultorias, locatários e OEM
- Monitoramento das condições de mercado
- Acompanhamento das principais transações e movimentações
- Estudos e projeções de mercado



- Definição de estratégia de alocação
- Acompanhamento de visitas de potenciais locatários
- Gestão das empresas prestadoras de serviços de FI
- Negociação dos termos de locação
- Condução das negociações de contratos e respectivos ativos
- Contabilidade e gestão financeira dos projetos
- Coordenação de manutenções (preventivas e corretivas)
- Reuniões semestrais com os locatários
- Identificação das necessidades dos locatários
- Identificação de oportunidades para redução de custos operacionais
- Avaliação dos investimentos de atualização dos imóveis
- Gestão de riscos: abordagem proativa de mensuração e monitoramento constantes, incluindo execução de muitas contratuais e eventual locação ativo alienação (dois ativos) para terceiros

Fonte: BTG Pactual Gestores de Recursos





Padrão de Garantias

| Manutenção do Valor do Ativo | | Fluxo de pagamento dos alugueis | |
|--|---|---|--|
|  <p>Compra descontada Em operações de SLB, as aquisições são feitas com desconto mínimo de 15% em relação ao valor de mercado, conforme avaliador independente</p> |  <p>Tecnologia O modelo do fundo prevê investimentos para manter a performance e a atratividade do ativo até o término do contrato de locação atípico</p> |  <p>Operador logística (locatário não é dono da mercadoria armazenada):</p> <ul style="list-style-type: none"> Escrow account, quando existe receita recorrente (take/pay ou contrato de longo prazo) Seguro locatício Garantia dos sócios |  <p>Produtor/trading (locatário é dono da mercadoria armazenada):</p> <ul style="list-style-type: none"> Incentivo para o pagamento do aluguel <ul style="list-style-type: none"> O aluguel representa fração (<8%) da mercadoria armazenada Mercado spot de armazenagem é pelo menos 50% mais caro em relação ao contrato de aluguel como o BTAL11 Seguro locatício Garantia pessoal dos sócios, sempre que comercialmente possível |

Fonte: BTG Pactual Database de Recursos

29

Investimentos de Impacto: ESG em Foco

O Gestor pretende buscar locatários com escore ESG

Ambiental
Utilização dos recursos naturais de forma mais eficiente:

- Aumento da capacidade estática para armazenagem da produção agrícola com qualidade, **diminuindo o volume de perdas de produtos agrícolas após colheita e/ou produção**
- Escoamento de insumos e produtos de forma mais uniforme ao longo do ano, o que favorece as operações portuárias no Brasil
- Estimula o uso dos modais ferroviário ou fluvial - mais eficientes e menos poluentes** (distâncias > 500 km)
- Promove a redução no consumo de combustíveis fósseis**



Impactos positivos dos investimentos do BTAL11

Social
Impacto na cadeia de valores:

- Melhora da cadeia de produção (redução de ineficiências do escoamento até o consumidor), aumenta **a segurança no abastecimento**
- Incentivo ao compliance: regras ambientais, trabalhistas (TR) e melhora no convívio com a comunidade no entorno dos ativos
- Incremento na renda para os produtores rurais** e demais stakeholders da cadeia

Governança

- Observar e desenvolver práticas de governança** que defendam os interesses dos stakeholders em cada operação
- Alinhamento de interesses
- Transparência** e controle operacional

Busca por locatários com escore ESG mais elevado permite uma mitigação de risco, consequentemente, garante um portfólio mais sustentável e resiliente ➔ **Retorno Sustentável**

Fonte: BTG Pactual Database de Recursos

30

Estrutura Robusta

| BTG Agro Logística | |
|--------------------------------------|--|
| Diversificação do Pipeline | <ul style="list-style-type: none"> Pipeline de ativos mais diversificado tanto por emissor, quanto por perfil do ativo e região <p style="text-align: center;">PULVERIZADO</p> |
| Volume de Operações em Due Diligence | <ul style="list-style-type: none"> Além do estágio mais avançado, o volume de operações em estruturação supera o volume da Oferta <p style="text-align: center;">MARGEM DE SEGURANÇA RELEVANTE</p> |
| Contratos | <ul style="list-style-type: none"> Contratos mais sofisticados e com nível maior de proteção ➔ instrumentos mais robustos de garantia <p style="text-align: center;">CONTRATOS FORTES e EFICIENTES</p> |
| Suporte na Execução | <ul style="list-style-type: none"> Suporte do maior banco de investimentos Latam em várias frentes (compliance, legal, crédito, comercial, back office, entre outros) Gestora estruturada com processos sólidos ➔ foco constante nos interesses dos investidores sem nenhum conflito de interesse com terceiros |

Fonte: BTG Pactual Database de Recursos

31





A tabela abaixo apresenta, para cada um dos cenários possíveis (“Montante Inicial da Oferta” e “Montante Mínimo da Oferta”), os valores relativos a cada um dos itens da destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta, bem como o percentual em relação ao montante distribuído:

| Cenários | Cedentes | Aquisição de Ativos Alvo em R\$ MM | % em Relação ao Montante Distribuído | Despesas da Oferta em R\$ | % em Relação ao Montante Distribuído | Caixa do Fundo em R\$ MM | % em Relação ao Montante Distribuído |
|----------------------------|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Montante Inicial da Oferta | Deal 1 | 70,4 | 13,5% | 23,3 | 4,31% | 2,7 | 0,50% |
| | Deal 2 | 107,2 | 20,6% | | | | |
| | Deal 3 | 31,4 | 6,0% | | | | |
| | Deal 4 | 71,1 | 13,6% | | | | |
| | Deal 5 | 52,3 | 10,0% | | | | |
| | Deal 6 | 115,6 | 22,2% | | | | |
| | Deal 7 | 71,7 | 13,7% | | | | |
| Montante Mínimo da Oferta | Deal 1 | 70,4 | 90,5% | 4,0 | 5,28% | 0,38 | 0,50% |

Pipeline de Ativos

Destinação dos recursos da 1ª emissão de cotas do BTAL11

| Oportunidade | Tipo de ativo | Estrutura | Valor (R\$ MM) | Cap Rate | Prazo | Diligência iniciada | Contratos em negociação | Garantias |
|---------------|-----------------------------|-----------|----------------|----------|---------|---------------------|-------------------------|--|
| 1 Deal 1 – MG | Terminal de Transbordo (TT) | BTS | R\$ 65 | 9,1% | 15 anos | ✓ | ✓ | • Take-or-pay (140%) de operador logístico de primeira linha a clientes do terminal |
| 2 Deal 2 – PR | Centro de Recebimento (CR) | S&LB | R\$ 105 | 9,25% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Seguro locatício • Aval dos acionistas |
| 3 Deal 3 – ES | Terminal Portuário (TP) | S&LB | R\$ 50 | 9,55% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Take-or-pay de produtor de celulosa a • Seguro locatício |
| 4 Deal 4 – MT | CR | S&LB | R\$ 75 | 9,98% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Seguro locatício |
| 5 Deal 5 – MT | TT | S&LB | R\$ 52 | 9,2% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Take-or-pay de trading global e multinacional de fertilizantes • Seguro locatício |
| 6 Deal 6 – GO | TT | BTS | R\$ 150 | 9,2% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Take-or-pay de trading global e multinacional de fertilizantes • Seguro locatício |
| 7 Deal 7 – BA | CR | B&L | R\$ 60 | 10,99% | 10 anos | ✓ | ✓ | • Seguro locatício |

Total de R\$ 557M em operações – total de sete cedentes

As informações aqui apresentadas são apenas para fins informativos e não constituem oferta de cotas do BTAL11. A distribuição de cotas do BTAL11 será realizada em etapas sucessivas, conforme o cronograma de distribuição de cotas do BTAL11. A distribuição de cotas do BTAL11 será realizada em etapas sucessivas, conforme o cronograma de distribuição de cotas do BTAL11. A distribuição de cotas do BTAL11 será realizada em etapas sucessivas, conforme o cronograma de distribuição de cotas do BTAL11.

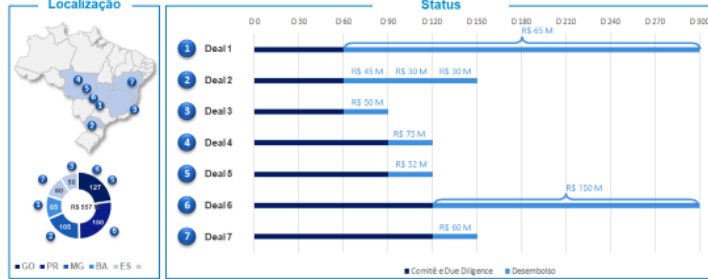
Fonte: BTG Pactual. Governo do Estado do Rio de Janeiro.





Pipeline de Ativos

Destinação dos recursos captados



Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos ativos ou do oferta por qualquer razão, o fundo utilizará os recursos líquidos captados com o oferta para a aquisição de outros ativos, observado o seu perfil de investimento.

Fonte: BTG Pactual (Dados de Recursos)

32

Perfil dos Locatários do Pipeline de Ativos

1/2

Deal 1

- Empresa brasileira com décadas de experiência no setor sucroalcooleiro
- Focada na produção açúcar, etanol e energia elétrica
- Opera 6 unidades no país
- Fundada há mais de 80 anos, hoje tem mais de 70% de sua produção concentrada no Sudeste

Deal 2

- Empresa nacional, uma das maiores revendas de insumos agrícolas do Brasil, fundada há mais 60 anos
- Revenda com portfólio de produtos que inclui sementes, fertilizantes, defensivos, máquinas e implementos agrícolas
- Participa do processo de financiamento do produtor agrícola mediante modalidades de pagamento dos insumos com grãos ("barter"), além de propiciar relevante canal de comercialização de grãos

Deal 3

- Grupo empresarial brasileiro com 3 negócios especializados em serviços logísticos portuários para a cadeia da agronegócio
- Foco em operações de terminais marítimos de uso público/privado e localizado num dos mais importantes portos da região SE
- Opera desde 2008 para os maiores players globais do setor de celulose

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, assim, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestor com os atuais proprietários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para o decisão de investimento, uma vez que as mesmas são meramente indicativas e passíveis de alterações. Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos ativos ou do oferta por qualquer razão, o fundo utilizará os recursos líquidos captados com o oferta para a aquisição de outros ativos, observado o seu perfil de investimento.

Fonte: BTG Pactual (Dados de Recursos)

33

Perfil dos Locatários do Pipeline de Ativos

2/2

Deal 4

- Um dos maiores grupos brasileiros do setor da agronegócio listado na B3
- Foca em produção de soja, milho, algodão e valorização de terra agrícola
- Opera no Centro-oeste
- Player global do setor, com alto nível de governança

Deals 5 e 6

- Empresa do segmento de fertilizantes, detida por uma das maiores trading do mundo
- Foco na prestação de serviços para as maiores empresas de fertilizantes do Brasil e do mundo, nas áreas de logística, armazenagem, preparação de misturas e expedição para os clientes finais
- Opera um terminal de transbordo numa das maiores áreas agrícolas do mundo
- Iniciando um novo investimento (terminal deal 6) no Centro-oeste

Deal 7

- Empresa brasileira fundada por acionistas com longo histórico no setor de grãos e insumos, em sociedade com player estratégico norte-americano do setor agro, com forte atuação no centro-oeste como um dos maiores produtores de etanol de milho do Brasil
- Seu modelo de negócios demanda acesso à ampla capacidade de armazenagem
- Além do etanol, produz energia elétrica, óleo de milho e compostos para ração animal
- O investimento consiste em ampliar a capacidade de armazenagem própria (acesso à matéria prima)

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, assim, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pelo Gestor com os atuais proprietários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para o decisão de investimento, uma vez que as mesmas são meramente indicativas e passíveis de alterações. Caso não seja possível a aquisição pelo Fundo de qualquer dos ativos ou do oferta por qualquer razão, o fundo utilizará os recursos líquidos captados com o oferta para a aquisição de outros ativos, observado o seu perfil de investimento.

Fonte: BTG Pactual (Dados de Recursos)

34





Deal 2 – Sementeira



| | | | |
|--|-----|--------|---|
| Acessibilidade - Acesso à unidade (10,0%) - Rota de escoamento (13,0%) | 6,0 | } 5,80 | Sementeira PR S&LB Capacidade estática: 10.000 toneladas Valor de mercado: R\$ 42,3 MM Valor do novo: aprox. R\$ 48 MM Valor da Transação: R\$ 37 MM Cap rate: 9,25% Prazo do contrato: 10 anos |
| Localização - Densidade de produção (8,7%) - Diferencial de armazenamento (2,7%) - Desperdício de semente (5,7%) | 5,5 | | |
| Qualidade do ativo - Capacidade de fluxo (5,0%) - Custo operacional (5,0%) - Índice das instalações (5,0%) - Conservação (5,0%) | 6,0 | | |
| Relevância do ativo para o localitário - Capacidade estática (10,0%) - Área de cobertura operação (10,0%) | 6,0 | | |
| Relevância do ativo para o mercado - Capacidade relativa de unidade (5,7%) - Demanda pelo ativo (5,7%) - Rota de escoamento para outros players (5,7%) | 5,5 | | |

Rating interno do ativo (notas 1 a 6) Destaques do ativo

Fonte: BTG Pactual Gestoras de Recursos

Deal 4 – SLB Centro de Recebimento (1/2)



| | | | |
|--|-----|-------|--|
| Acessibilidade - Acesso à unidade (10,0%) - Rota de escoamento (13,0%) | 4,5 | } 5,0 | Centro de recebimento - MT S&LB Capacidade estática: 54.000 toneladas Capacidade de secagem: 200 to/hora Recebimento: 320 ton/hora Valor de mercado: R\$ 46,1MM Valor do novo: aprox. R\$ 60MM Valor da transação: R\$ 29,8MM Cap rate: 9,98% Prazo do contrato: 10 anos |
| Localização - Densidade de produção (8,7%) - Diferencial de armazenamento (2,7%) - Desperdício de semente (5,7%) | 5,3 | | |
| Qualidade do ativo - Capacidade de fluxo (5,0%) - Custo operacional (5,0%) - Índice das instalações (5,0%) - Conservação (5,0%) | 4,7 | | |
| Relevância do ativo para o localitário - Capacidade estática (10,0%) - Área de cobertura operação (10,0%) | 5,5 | | |
| Relevância do ativo para o mercado - Capacidade relativa de unidade (5,7%) - Demanda pelo ativo (5,7%) - Rota de escoamento para outros players (5,7%) | 6,0 | | |

Rating interno do ativo (notas 1 a 6) Destaques do ativo

Fonte: BTG Pactual Gestoras de Recursos

Deal 4 – SLB Centro de Recebimento de Grãos (2/2)



| | | | |
|--|-----|-------|--|
| Acessibilidade - Acesso à unidade (10,0%) - Rota de escoamento (13,0%) | 6,0 | } 5,0 | Centro de recebimento - MT S&LB Capacidade estática: 14.200 ton + algodoeira Capacidade de secagem: 150 ton/hora Recebimento: 150 ton/hora Valor de mercado: R\$ 25,6MM Valor do novo: aprox. R\$ 40MM Valor da transação: R\$ 19,5MM Cap rate: 9,98% Prazo do contrato: 10 anos |
| Localização - Densidade de produção (8,7%) - Diferencial de armazenamento (2,7%) - Desperdício de semente (5,7%) | 4,7 | | |
| Qualidade do ativo - Capacidade de fluxo (5,0%) - Custo operacional (5,0%) - Índice das instalações (5,0%) - Conservação (5,0%) | 4,7 | | |
| Relevância do ativo para o localitário - Capacidade estática (10,0%) - Área de cobertura operação (10,0%) | 4,5 | | |
| Relevância do ativo para o mercado - Capacidade relativa de unidade (5,7%) - Demanda pelo ativo (5,7%) - Rota de escoamento para outros players (5,7%) | 4,0 | | |

Rating interno do ativo (notas 1 a 6) Destaques do ativo

Fonte: BTG Pactual Gestoras de Recursos





Deal 6 – BTS Terminal de Transbordo



| | | |
|--|-----|---|
| Acessibilidade - Acesso à unidade (10,0%) - Rota de escoamento (10,0%) | 6,0 | Terminal transbordo – fertilizantes (2/2) BTS Capacidade estática: 100.000 toneladas Movimentação anual : 1,5MM de toneladas Recebimento: 450 ton/hora Valor do Projeto: R\$ 150 MM Cap rate: 9,2% Prazo do contrato: 10 anos |
| Localização - Disponibilidade de produção (5,7%) - Dificuldade de armazenamento (5,7%) - Conhecimento do solo (5,7%) | 6,0 | |
| Qualidade do ativo - Capacidade de fluxo (5,0%) - Custo operacional (5,0%) - Índice das instalações (5,0%) - Conservação (5,0%) | 6,0 | |
| Relevância do ativo para o locatário - Capacidade estática (10,0%) - Área de cobertura operação (10,0%) | 6,0 | |
| Relevância do ativo para o mercado - Capacidade relativa da unidade (5,7%) - Demanda pelo ativo (5,7%) - Rota de escoamento para outros players (5,7%) | 6,0 | |

Rating interno do ativo (notas 1 a 6) Destaque do ativo

Deal 7 – BTS Centro de Recebimento de Grãos



| | | |
|--|-----|--|
| Acessibilidade - Acesso à unidade (10,0%) - Rota de escoamento (10,0%) | 6,0 | Centro de recebimento (grãos) – BA BTS Capacidade estática: 260.000 toneladas Capacidade de secagem: 300 ton/hora Recebimento: 500 ton/hora Valor do Projeto: R\$ 70MM Cap rate: 10,99% Prazo do contrato: 10 anos |
| Localização - Disponibilidade de produção (5,7%) - Dificuldade de armazenamento (5,7%) - Conhecimento do solo (5,7%) | 5,0 | |
| Qualidade do ativo - Capacidade de fluxo (5,0%) - Custo operacional (5,0%) - Índice das instalações (5,0%) - Conservação (5,0%) | 6,0 | |
| Relevância do ativo para o locatário - Capacidade estática (10,0%) - Área de cobertura operação (10,0%) | 6,0 | |
| Relevância do ativo para o mercado - Capacidade relativa da unidade (5,7%) - Demanda pelo ativo (5,7%) - Rota de escoamento para outros players (5,7%) | 5,0 | |

Rating interno do ativo (notas 1 a 6) Destaque do ativo

3. Premissas consideradas para análise de viabilidade do FII

Durante a construção da tese de investimento, levamos em consideração a projeção do resultado líquido do fundo para os próximos 5 anos, até dezembro de 2025. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor Líquido da Oferta
- (-) Despesas e Investimentos da Destinação dos Recursos
- (+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis do Fundo
- (+) Receitas Financeiras do Fundo
- (-) CAPEX de Manutenção
- (-) Despesas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes do Fundo

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os





eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido da Destinação dos Recursos, conforme descrito acima; e (ii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

3.2. Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em R\$:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Data da Oferta | Janeiro-20 |
| Nº de cotas | 5.261.892 |
| Valor da cota | R\$ 104,50 |
| Valor bruto da Oferta | R\$ 549.881.663,98 |

3.3. Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em R\$:

| CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA FII - BASE (R\$) | | % APROXIMADO EM RELAÇÃO À OFERTA ⁽²⁾ | VALOR POR COTA (R\$) | % EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA |
|--|----------------------|---|----------------------|--|
| Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) ⁽¹⁾ | 9.273.898,19 | 1,72% | 1,79 | 1,72% |
| Tributos sobre Comissão de Estruturação | 894.931,17 | 0,17% | 0,17 | 0,17% |
| Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) ⁽¹⁾ | 13.162.952,26 | 2,43% | 2,54 | 2,43% |
| Tributos sobre Comissão de Distribuição | 1.270.224,89 | 0,23% | 0,25 | 0,23% |
| Assessores Legais | 180.000,00 | 0,03% | 0,03 | 0,03% |
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,06% | 0,06 | 0,06% |
| Custo de Marketing | 70.000,00 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas | 12.097,03 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão | 225.362,38 | 0,04% | 0,04 | 0,04% |
| Outras despesas | 50.000,00 | 0,01% | 0,01 | 0,01% |
| TOTAL | 23.291.624,22 | 4,31% | 4,50 | 4,31% |

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$540.578.524,47 (quinhentos e quarenta milhões e quinhentos e setenta e oito mil e quinhentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos) informados no 1º Protocolo da Oferta. Em caso de emissão de Cotas do Lote Adicional, os





valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

3.4. Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição:

| | |
|---|-------|
| ITBI (%) ¹ | 2,00% |
| Advogados, Escritura, Cartório | 0,10% |
| Demais despesas imobiliárias ² | 0,2% |

¹ A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

² Considera despesas relacionadas à manutenção dos ativos.

3.5. Taxa de Administração

A remuneração do Administrador será composta da seguinte forma:

- i) pelos serviços de gestão, será devido o montante de 1% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, 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 Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), o referido percentual incidirá sobre o Valor de Mercado do Fundo, que deverá ser pago diretamente ao Gestor;
- ii) pelos serviços de administração e escrituração, o Administrador fará jus a uma remuneração de 0,15% (quinze décimos por cento) à razão de 1/12 avos, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R\$ [] ([] mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

3.6. Estimativas da modelagem da tese

A análise considera o resultado das receitas de aluguel e despesas inerentes à operação:

3.6.1. Montante Base da Oferta | Valores em termos reais

| Fluxo de Caixa R\$ MM | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Receita de Aluguéis | 30,6 | 50,5 | 50,5 | 50,5 | 50,5 |
| Rendimentos mobiliários | 3,8 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Tx. Adm, Escrit e Gestao | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 | -6,0 |
| Demais despesas imobiliárias | -0,7 | -1,0 | -1,0 | -1,0 | -1,0 |





| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultado Operacional Líquido | 27,8 | 43,5 | 43,5 | 43,5 | 43,5 |
| Dividendos | -27,8 | -43,5 | -43,5 | -43,5 | -43,5 |
| Dividend yield ⁽¹⁾ | 5,3% | 8,1% | 8,1% | 8,1% | 8,1% |

3.6.2. Montante Mínimo da Oferta | Valores em termos reais

| Fluxo de Caixa R\$ MM | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita de Aluguéis | 3,3 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 |
| Rendimentos mobiliários | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Tx. Adm, Escrit e Gestao | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,8 |
| Demais despesas imobiliárias | -0,1 | -0,2 | -0,2 | -0,2 | -0,2 |
| Resultado Operacional Líquido | 3,0 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 |
| Dividendos | -3,0 | -5,7 | -5,7 | -5,7 | -5,7 |
| Dividend yield ⁽¹⁾ | 4,3% | 7,9% | 7,9% | 7,9% | 7,9% |

(1) Dividend yield calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos

4. Conclusões

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nos contratos de aluguel a serem celebrados após aquisição dos ativos alvo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FII advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no FII.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo FII ao longo dos próximos anos.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CONSULTOR, DOS COORDENADORES 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.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR E O CONSULTOR FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR E CONSULTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O





DocuSign Envelope ID: C98BB89C-6B8E-464C-9A6B-DAA14B253C02

FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, O CONSULTOR E A ADMINISTRADORA OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS NÃO CONTEMPLADOS NESTE ESTUDO.

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.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

DocuSigned by:
Felipe Wardil
153BD7EC5C55469...

DocuSigned by:
Dora Hoffmann
CAC845B44877485...

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Internal Use Only





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO F

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





12/15/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|---|--|---------------------------------|
| Nome do Fundo: | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA | CNPJ do Fundo: | 36.642.244/0001-15 |
| Data de Funcionamento: | 13/11/2020 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRBTALCTF003 | Quantidade de cotas emitidas: | 0,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | 30/06 |
| 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) 3383-3441 |
| Site: | www.btgpactual.com | E-mail: | ri.fundolistados@btgpactual.com |
| Competência: | 12/2020 | | |

| I. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|--|--------------------|--|----------------|
| 1.1 | Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA | 09..63.1.5/42/0-00 | Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro | (11) 3383-2000 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A | 30.306.294/0001-45 | Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro | (11) 3383-2000 |
| 1.3 | Auditor Independente: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.4 | Formador de Mercado: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S A | 30.306.294/0001-45 | Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro | (11) 3383-2000 |
| 1.6 | Consultor Especializado: FUNCHAL INVESTIMENTOS LTDA. | 03..85.8.7/37/0-00 | Avenida Nove de Julho, nº 5435 – 11º andar – Conjunto 1 – Jardim Paulista, CEP 01407-200 - São Paulo-SP. | (11) 3061-2333 |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ./-/- | | |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços!: Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada. | | | |
| 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: Nos termos do artigo 3º do Regulamento, o FUNDO tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º abaixo, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos (“Ativos Alvo”), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”) e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do FUNDO. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo Fundo em constituição. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=132838>

1/4





12/15/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | |
|------|---|---|--|
| | Fundo em constituição. | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | |
| | Fundo em constituição. | | |
| 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 | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 6.1 | Critérios utilizados na referida avaliação | | |
| | n/a | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 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 conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-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 as 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 constituídos 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 do 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 constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso a 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 cotistas; (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 é 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. | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=132838>

2/4





12/15/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|---|------------------------|
| 11. Remuneração do Administrador | | | | | |
| 11.1 Política de remuneração definida em regulamento: | | | | | |
| <p>A ADMINISTRADORA receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração engloba os serviços de gestão, administração, consultoria e escrituração de cotas.</p> | | | | | |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | | % sobre o patrimônio contábil: | | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | |
| 0,00 | | 0,00% | | 0,00% | |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 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. | | | | | |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=132838>

3/4





12/15/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

| | |
|--|--|
| 15. Política de divulgação de informações | |
| 15.1 | <p>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.</p> <p>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 conseqüentemente 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.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.2 | <p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.3 | <p>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.</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> |
| 15.4 | <p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira</p> |
| 16. | <p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p> |

| |
|-------------------------------------|
| 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 |
|----|---|

